

## NORMAS DE CONSTRUÇÕES

Versão: 12/09/2014 (Aprovada em Assembleia, em 12.09.2014)

1. Antes do início das obras o condômino deverá apresentar o projeto arquitetônico junto ao assessor técnico para a devida aprovação e emissão de “Autorização de Construção”, a anotação de responsabilidade técnica - ART - registrada no CREA/RN e a certidão negativa de débito junto ao condomínio. O mesmo procedimento deverá ser realizado em caso de modificações ou acréscimos nas unidades autônomas.

Deverá ser providenciado também, ART do responsável técnico pela construção, além do projeto do canteiro de obras indicando a localização do barracão, banheiro, tapumes, trecho da calçada a ser reforçado para passagem de veículos com materiais, local de armazenamento de entulhos e de materiais de construção diversos ( areia, brita, tijolos, telha, madeira...).

Além do acima apresentado, o condômino deverá entregar junto com a documentação para aprovação da obra, procuração registrada em cartório, autorizando no mínimo duas pessoas permanentes na obra, para recebimento das comunicações, advertências e multas relacionadas ao descumprimento do regimento ( itens relativos a construção) ou norma de construção, devendo a mesma ser atualizada sempre que ocorrer modificação do quadro de responsáveis.

2. A aprovação e/ou liberação de projetos de construção, ficará condicionada a quitação dos débitos relativos à taxa condominial existentes em nome do condômino e do lote.

3- Durante a execução das construções deverão ser obedecidas todas as normas estabelecidas referentes às construções, bem como, e, principalmente, as expressas na Convenção, no Regimento Interno do Condomínio e no Memorial Descritivo do Projeto. No caso da não observância deste item, o condômino poderá receber multas previstas nas normas e na convenção do condomínio.

Todo o barracão de obra deverá dispor de quadro fixo com dimensão mínima de 70x50cm, tipo mural, com identificação do lote, destinado a fixação de comunicações emitidas pelo setor de fiscalização de obras.

4- O condomínio não se responsabilizará por encargos sociais e ou ações trabalhistas que vierem a ser impetradas por trabalhadores que exercerem suas funções dentro dos limites dos lotes particulares enquanto durarem as obras e no término das mesmas:

- a. A fiscalização da execução das obras, ainda que os projetos estejam devidamente aprovados, será feito pelo assessor técnico (devidamente credenciado e registrado junto ao CREA/RN) contratado pelo Condomínio. Em caso de desconformidade entre o projeto aprovado e a efetiva execução, o condômino deverá ser notificado pelo Condomínio e as respectivas correções efetuadas dentro dos prazos acertados entre a administração do condomínio e os responsáveis pela obra. Caso persistam as irregularidades o condômino poderá ter sua obra embargada até que as mesmas sejam solucionadas.

5- Antes do início da construção será obrigatória a elevação de muro divisório, desde que previsto em projeto, que deverá respeitar os limites do lote, inclusive no nível das fundações, não sendo permitida a construção de muro compartilhado, salvo acordo entre os vizinhos interessados neste compartilhamento. Caso haja acordo, o mesmo deverá ser feito por escrito e apresentado ao Sr. Síndico. Após a elevação do muro deverão ser construídos o abrigo e o banheiro para uso dos operários da obra, com a ligação sanitária provisória diretamente na rede de esgoto do condomínio. Os muros já existentes nos limites do Condomínio não poderão, em hipótese alguma, ser alterados em suas dimensões e características, inclusive quando da construção de edículas previstas em projeto.

6- As construções e/ou edificações que estejam sendo executadas nas unidades, em desacordo às normas deste documento, da Convenção e Regulamento Interno do Condomínio e do Memorial Descritivo são passíveis de embargo mediante requerimento de qualquer dos condôminos, da Administração do Condomínio Bosque dos Poetas.

7- A permanência dentro do Condomínio, de veículos de grande porte e/ou de construção, como também de pessoal contratado pelo condômino para a construção de obras, reformas etc, aos domingos e feriados não será permitida, tampouco além do horário, que é de segunda-feira a sexta-feira, das 07h00 às 17h00 e aos sábados das 07h00 às 11h00.

- I. Dentro dos horários do item 7 o encarregado da obra e mais um funcionário indicado poderão entrar no condomínio.
- II. Consideram-se veículos de grande porte todo e qualquer caminhão e os demais veículos com peso bruto (tara) superior a 3.100kg (três mil e cem quilos)

8- O pessoal contratado para a execução de obras deverá ser cadastrado na portaria de acesso do Condomínio. Deverão trabalhar especificamente dentro da obra, não sendo permitida sua circulação pelo Condomínio, exceto da

portaria para a obra e vice-versa. Não poderão trabalhar com roupas rasgadas ou sem elas. A utilização dos equipamentos de segurança exigidos pela legislação vigente será de inteira responsabilidade do condômino e/ou construtora responsável pela obra. Aos trabalhadores, em hipótese alguma, será permitido o pernoite na obra.

8.1 Além dos itens exigidos acima, fica obrigatório o uso de uniforme com identificação do número do lote.

9- O encarregado da obra, o engenheiro responsável ou proprietário do lote serão os únicos que poderão fazer a relação de trabalhadores autorizados a entrar no Condomínio, devendo comunicar imediatamente quaisquer mudanças na mesma. Esta relação deverá ser atualizada todo dia 1º de cada mês.

10- A carga e descarga de materiais de construção deverão ser efetuadas dentro dos limites do lote do condômino, salvo em casos de autorização por escrito dos proprietários dos lotes vizinhos utilizados para este fim. Não será permitida a utilização de áreas de uso comum (calçadas e área prevista para gramado) contíguas aos lotes para acomodação de material, bem como para a locação do barracão de obra. Em hipótese alguma poderá ser descarregado material nas vias de circulação (ruas e calçadas), que deverão permanecer limpas e desobstruídas, caso ocorra será dada uma tolerância de 24 h para regularização, sob pena de multa.

O acesso de veículos para carga e descarga de material na parte interna do lote, deverá ser feita através de trechos da calçada, previamente reforçados, com capacidade de suportar a passagem dos veículos sem que ocorra danos a integridade física da calçada. Os trechos reforçados deverão ser executados conservando as condições originais da calçada.

11- O uso de depósitos apropriados (caçambas) será obrigatório para colocação dos restos de obra e materiais inservíveis das unidades autônomas em construção, caso o condômino não realize a limpeza semanal do lote prevista na convenção. Estes depósitos serão recolhidos por veículos apropriados, a expensas do construtor ou condômino. Caso não seja atendida nenhuma das opções, a limpeza do terreno e/ou caçamba, o condomínio fará a remoção dos entulhos e enviará a cobrança no boleto bancário.

Os restos de obra não acondicionados em caçambas, deverão ser depositados em um lugar específico, previamente determinado no projeto do canteiro de obras e de forma separada dos demais materiais a serem utilizados na construção. As caçambas deverão ser estacionadas na parte interna do canteiro de obras ou na pista de rolamento, desde que devidamente sinalizada e posicionada o mais próximo possível da linha de meio-fio, sem obstruir a calha de escoamento da pista. No caso dos lotes de esquina, a mesma deverá ser posicionada a uma distância mínima de 5,00m da esquina.

12- O consumo de bebidas alcoólicas pelos trabalhadores em hipótese alguma será permitido dentro dos limites do Condomínio e caso venha a se constatar tal ocorrência, o operário será convidado a se retirar do Condomínio não sendo mais permitida a sua entrada, como também não deverá ter acesso ao mesmo o trabalhador que apresentar sinais de embriaguez.

13- O uso de terrenos vizinhos ao lote em construção poderá ser permitido para depósito de materiais e restos de construções, bem como para manuseio de equipamentos de acordo com as seguintes condições:

- a. Autorização por escrito do proprietário do lote a ser utilizado;
- b. A autorização deverá ser encaminhada ao Sr Síndico para conhecimento;
- c. Quaisquer danos ao lote utilizado para depósito de materiais deverão ser corrigidos pelo proprietário do lote em construção;
- d. A limpeza do lote e a retirada de entulhos devem ser feitas semanalmente;
- e. Autorização especial emitida pelo Sr Síndico em casos excepcionais.

14- A preparação, confecção e mistura de concreto, argamassa, etc., deverá ocorrer dentro dos limites do lote em construção. Para a utilização de lotes vizinhos para este fim deverá o proprietário obter uma autorização específica e ainda se comprometer a entregar o lote nas mesmas condições anteriores. No caso da compra dessas misturas, eventuais derramamentos ou vazamentos nas vias de circulação obrigará o condômino responsável pela compra a imediata remoção do material, bem como a limpeza e desobstrução das vias, mantendo as mesmas condições anteriores.

O pavimento asfáltico onde o caminhão betoneira e os equipamentos de bombeamento estiverem estacionados, deverão ser protegidos com a utilização de lonas.

15- O preparo de refeições nas obras do Condomínio só será permitido mediante uso de fogão a gás, não sendo permitido o uso de lenha para este fim. Os restos de comida e embalagens inservíveis deverão ser acomodados em sacos plásticos e latões apropriados que deverão ser colocados na frente do lote, nos horários previstos para a coleta. Este lixo jamais poderá ser jogado em terrenos abertos, enterrado ou mesmo incinerado evitando-se assim a proliferação de insetos, ratos, gatos, etc.

16- O acesso de veículos para entrega de materiais destinados à construção será em dias úteis, de segunda-feira a sexta-feira no horário de 07h00 as 12h00 e 13h30 às 16h30 e nos sábados de 07h00 às 11h00 horas. Recomenda-se observar a hora de executar a concretagem, pois não será permitido o acesso de veículos mesmo que contendo concreto preparado fora do horário determinado.

17- Durante a construção, será obrigatória a colocação de tapumes contínuos em todo o limite do lote voltado para as vias de circulação. No caso dos lotes utilizados como canteiro de obras, além do tapume voltado para a via, todo o perímetro não murado do mesmo deverá ser submetido ao mesmo padrão de isolamento. Os tapumes deverão ser confeccionados com a utilização de telhas metálicas pintadas na cor verde, em bom estado de conservação, fixadas em montantes que garantam a sua boa estabilidade, e possuírem altura mínima de 1,80m a partir do terreno natural. Os portões de acesso ao lote deverão permanecer fechados durante o horário de expediente, e obrigatoriamente trancados fora deste.

Os tapumes só poderão ser removidos após total conclusão da obra, condicionado a autorização formal por parte do setor de fiscalização de obras do condomínio, que fará visita ao local para vistoriar as condições para liberação.

Será obrigatório a colocação de telas de proteção ao longo dos lotes de divisa já edificados, ou em edificação, como também, em todo o perímetro voltado para as vias de circulação, desde que ofereça risco de queda de materiais fora do limite do lote. As telas deverão ser instaladas a partir da cota máxima de 1m a partir do terreno natural, e serem prolongadas até o nível da cobertura. O sistema de fixação e suporte das telas deverão dimensionados de formar a garantir boa estabilidade do conjunto quando submetidos as ações externas, principalmente de vento.

18- Haverá fiscalização permanente na obra para que todas as normas aqui descritas bem como as da Convenção e Regulamento Interno do Condomínio sejam respeitadas, devendo o condômino ou encarregado permitir o acesso à obra do profissional responsável pela fiscalização.

19- O condômino ou construtor que vier a infringir quaisquer das normas aqui descritas, estará sujeito às penalidades e multas já mencionadas ou outras medidas a serem determinadas pela Administração do condomínio, podendo como consequência ter vetado o acesso ao seu lote dos materiais e pessoal encarregado da obra.

20- Os caminhões carregando materiais de obra deverão estar “lonados”, evitando queda de detritos nas vias do condomínio. A não observância desta implicará em sanções e multas.

21- Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 3,00 metros do limite frontal, da unidade.

22- Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou partes componentes das mesmas a uma distância a 1,50 metros dos limites laterais limítrofes com outra unidade/fraca ideal e de fundos, tanto para o pavimento térreo, quanto para o pavimento superior das edificações; exceto para a construção de edícula ou garagem conforme descrito abaixo.

23- Será permitido colar a edificação em uma das divisas laterais, excetuando-se aquelas voltadas para via de circulação do condomínio, até o limite de 6,00 metros de comprimento ao longo da referida divisa, desde que obedecidos os seguintes critérios:

- a. O ambiente a ser construído só poderá ser utilizado para garagem.
- b. A construção de pavimento superior nesse setor ou utilização do mesmo como área descoberta, deverá obedecer o recuo mínimo lateral especificado nessa Norma. Qualquer que seja a situação, deverá existir anteparo físico fixo, tipo parede, com altura mínima de 90cm.

24- Será permitido construir edícula até 50% da extensão da divisa de fundo desde que obedecidos os seguintes critérios:

- a. A edícula só poderá ser pavimento térreo, não se admitindo em qualquer hipótese a edificação de pavimento superior;
- b. A altura máxima da construção não deverá ultrapassar 3,50 metros e 6,00 metros de profundidade;
- c. A edícula deverá distanciar 1,50 m do prédio principal.

25- Gabaritos:

- a. Não será permitida a construção de edificação com mais de 02 pavimentos, excluindo-se nesse caso: terraços descobertos (solarium) sobre a laje de cobertura ou/e casa de máquinas.

- 
- b. Será permitida a construção de subsolo. Que terá sua laje de cobertura nivelada com referência guia d'água do respectivo lote da construção no seu ponto mais alto.
- c. Fica proibida a construção de banheiros no subsolo, salvo se a instalação sanitária for ligada à rede pública de esgoto por sistema de recalque (bombeamento), ficando estritamente proibida a construção de fossa e/ou sumidouro no subsolo.
- 26- É expressamente proibida a construção de garagem com pé direito duplo que estejam coladas aos terrenos laterais ou de fundo.
- 27- Os beirais laterais, frontais e de fundos ficam limitados a 0,90 cm de comprimento, bem como as proteções de portas.
- 28- Todas as construções, especialmente as casas “Platibanda”, deverão observar que as águas oriundas de chuva devem ser direcionadas para as galerias de águas Pluviais e as águas servidas devem ser direcionadas para o sistema de esgoto.
- 29- A altura de casa fica limitada a 10 m, a contar do ponto mais alto do terreno natural.
- 30- Não é permitida a construção de qualquer tipo de escada dentro dos limites de recuo dos lotes, quando esta estiver aflorada.
- 31- Os casos omissos nestas medidas deverão ser analisados e resolvidos pelo Sr Síndico e/ou Conselho Administrativo de acordo com a competência de cada um.

Parnamirim/RN, 12 de setembro de 2014.

**CONDOMINIO BOSQUE DOS POETAS**

**CNPJ: 09.439.989/0001-09**