

NORMAS DE CONSTRUÇÃO E REFORMA DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DO CONDOMÍNIO JARDIM ESPANHA

ESTE REGULAMENTO FAZ PARTE INTEGRANTE DE TODOS OS CONTRATOS DE VENDA DE UNIDADES RESIDENCIAIS DO CONDOMÍNIO JARDIM ESPANHA.

1.0 – DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE:

- 1.1** É CONDIÇÃO ESSENCIAL o cumprimento das NORMAS a seguir transcritas, a que estão obrigados todos imóveis contidos no Condomínio Jardim Espanha e é OBRIGATÓRIA A OBSERVÂNCIA DESTAS NORMAS NA ESCRITURA PÚBLICA definitiva de compra e venda e será cumprido pelo(s) ora PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e sucessivamente por seus sucessores a que título o forem, como também todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cujos direitos são ora prometidos, sendo que as partes autorizam o Oficial do Cartório de Notas, bem como do Registro de Imóveis competente a proceder a inscrição destas obrigações, com averbação do presente.
- 1.2** Estas normas são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo como quanto à aprovação de projetos e construções, bem como ao estabelecido na Convenção de Condomínio.

NORMAS DE CONSTRUÇÃO E REFORMA DE IMÓVEIS NO “CONDOMÍNIO JARDIM ESPANHA”

DE APLICAÇÃO AOS LOTES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

2.0 – RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE:

- 2.1** Não será permitida a mudança da destinação / natureza do uso dos lotes (residencial ou comercial), especificados no Contrato de Promessa de Compra e Venda.

3.0 – LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DOS TERRENOS:

- 3.1** O adquirente do terreno obriga-se a mantê-lo limpo e com a vegetação aparada, isto tendo em vista a valorização dos lotes, a boa

apresentação do condomínio e evitar procriação de ratos ou insetos e livre de poluição visual.

3.1.1 Caso o proprietário do terreno não proceder a permanente limpeza do mesmo, esta limpeza será feita pelo condomínio ou pela Promitente Vendedora e as despesas serão cobradas do proprietário, incluída na taxa de condomínio do primeiro mês subsequente ao serviço.

3.2 Os serviços de limpeza dos terrenos excluem remoção de entulhos provenientes de obras, cuja remoção deverá ser providenciada pelo proprietário do terreno responsável pela construção.

3.3 Não é permitida a guarda de materiais de construção fora dos limites do terreno, de forma que as vias públicas e as calçadas fiquem permanentemente livres e desobstruídas.

3.3.1 Por este instrumento, fica a Promitente Vendedora e a Administração do Condomínio, autorizados a transportar para dentro do terreno os materiais deixados na via pública e cobrar do(s) Promitente(s) Comprador(es) as despesas decorrentes deste serviço, acrescidas das despesas administrativas.

3.4 Todos os danos causados ao meio fio, calçadas ou qualquer outra parte do condomínio por caminhões ou transporte de materiais deverão ser recuperados pelo proprietário do imóvel, diretamente quando autorizado pela administração do Condomínio ou pelo próprio Condômino e os seus custos cobrados na primeira taxa condominial subsequente.

3.5 Os resíduos/entulhos, provenientes da execução das obras ou residências deverão ser retirados do loteamento regularmente, pelo responsável da obra, evitando com isso indesejável acúmulo de lixo.

3.5.1 Os resíduos/entulhos de construção das obras ou residências deverão ser retirados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua colocação, ou 72 (setenta e duas) horas após notificação do Condomínio, caso não ocorra, o Condomínio realizará o serviço e cobrará os custos na taxa de condomínio do mês subsequente ao serviço.

3.6 É proibido, a queima de restos de madeiras e outros materiais inflamáveis dentro do Condomínio Jardim Espanha.

4.0 – ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS:

4.1 Toda e qualquer obra nova, ampliação ou reforma no CONDOMÍNIO JARDIM ESPANHA deverão ter seus projetos aprovados, conforme estas normas, ANTES do início das mesmas, por uma comissão de construção nomeada pela Diretoria do Condomínio ou por um profissional, engenheiro civil ou arquiteto credenciado pelo Condomínio

e pela Prefeitura Municipal de Belém (Alvará). Se aprovado o condômino receberá um jogo do projeto arquitetônico carimbado e assinado e uma via do relatório de análise de projeto. Caso contrário receberá apenas uma via do relatório com as devidas modificações a serem realizadas.

5.0 – EMBARGOS DE OBRA:

- 5.1** As obras em andamento, que estiverem sendo executadas fora das normas, serão embargadas pela Administração do Condomínio, sendo proibida a entrada de operários e materiais com destino a esta obra.
- 5.2** As obras em andamento em lotes cujo proprietário (condômino), estiver inadimplente com qualquer taxa condominial e/ou outras obrigações perante o Condomínio Jardim Espanha, como também inadimplente com a Promitente Vendedora, conforme previsto no Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado por todos os compradores, serão embargadas e imediatamente suspenso a entrada de operários e materiais para as mesmas.
- 5.3** A falta de local destinado a refeições, prevista no tem 6.2, ensejará o embargo da obra pela administração do Condomínio, sendo proibida a entrada de operários e materiais com destino a esta obra, até que seja providenciada esta exigência.
- 5.4** A falta de banheiro, prevista no ítem 6.5, ensejará o embargo da obra pela administração do Condomínio.
- 5.5** A existência de ligação clandestina de energia elétrica, fugindo ao determinado no item 7.3 e sub item, ensejará embargo da obra pela administração do Condomínio.
- 5.6** O descumprimento de qualquer outro item destas normas, dará direito ao Condomínio efetuar o imediato embargo da obra infratora.
- 5.7** Se o início da construção não tiver sido autorizado pela Promitente Vendedora, conforme previsto, em cláusula contratual, a Administração do Condomínio deverá efetuar o imediato embargo da obra.
- 5.8** A obra iniciada sem seus projetos aprovados pela Diretoria do Condomínio, será embargada pela Administração do Condomínio.

6.0 – INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS:

- 6.1** Entende-se como instalações provisórias aquelas que ao final da obra deixarão de existir no terreno.

- 6.2** Deverá ser reservado e adequadamente preparado um local na obra para os trabalhadores fazerem suas refeições de forma que possa ser evitado resto de alimentos que atraiam animais perigosos à saúde.
- 6.3** Somente será permitido preparar e/ou esquentar refeições no canteiro de obra, em fogões alimentados a gás butano.
- 6.4** As construções, deverão ser protegidas por tapume, com 2.30 m de altura, em toda a extensão dos limites do respectivo(s) terreno(s).
- 6.4.1 O tapume poderá ter apenas um portão para entrada de trabalhadores e materiais.
- 6.4.2 O tapume deverá ser construído obrigatoriamente em telha de fibrocimento.
- 6.4.3 O tapume deverá externamente ser pintado.
- 6.5** As construções deverão possuir banheiro para os operários, tendo no mínimo de 01 (um) vaso sanitário com descarga. 01 (um) lavatório para as mãos e 01 (um) ponto de chuveiro ligado a fossa e filtro anaeróbico, referidos no item 7.2 e sub-item.
- 6.6** Somente será permitida a utilização de terrenos vizinhos à obra, com finalidade de guarda de materiais ou até mesmo com canteiro de obra, cumpridas as seguintes exigências:
- a) Apresentação ao Condomínio de autorização expressa do proprietário do terreno a ser utilizado;
- b) Confeção de tapume conforme descrito no item 6.4 e sub-itens.

7.0 – INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO E ELETRICIDADE:

- 7.1** Todas as obras, antes de iniciar, deverão ter ligação de água potável, com instalações ligadas a rede de distribuição.
- 7.1.1 Esta ligação a instalação, somente poderá ser realizada por funcionários do Condomínio, ou por pessoa por este credenciada e autorizada.
- 7.2** Todas as obras, antes de iniciar, deverão ter instalação de fossa séptica e filtro anaeróbico definitivos, ligados na rede auxiliar de drenagem do Condomínio, obedecendo a projeto fornecido gratuitamente pela administração do Condomínio.
- 7.2.1 Esta instalação e ligação, deverá ser realizada pelo construtor da referida obra, com acompanhamento e fiscalização de funcionário do Condomínio ou por pessoa por este credenciada.

7.2.2 Em hipótese alguma poderá ser usado fossa provisória “perdida” ou despejado em via pública esgotos sanitários mesmo depois de tratados por fossa séptica.

7.3 Todas as obras, antes de iniciar, deverão possuir ligação de energia elétrica, provisória ou definitiva.

7.3.1 Independente dos motivos legais, a fim de evitar acidentes tanto à rede elétrica geral do Condomínio como a pessoas inadvertidas, só será permitido nas obras ligação elétrica, provisória ou definitiva, feitas pela concessionária.

8.0 – PARALIZAÇÃO DE OBRA:

8.1 A obra que for paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias corridos, deverá cumprir as seguintes exigências:

- a) Deverá ser retirados totalmente o lixo e entulho existente na mesma;
- b) Deverá ser mantido o tapume em perfeito estado de conservação e pintura, durante todo o período de paralisação da obra;
- c) Deverá ser mantido o portão da mesma, trancado com cadeado.

8.1.1 O proprietário que não fizer cumprir as exigências especificadas neste tem, desde já autoriza ao Condomínio a executá-las e cobrar todos os custos do cumprimento das mesmas na taxa condominial do mês subsequente a execução do serviço.

9.0 – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS OBRAS:

9.1 As atividades nas obras poderão ser realizadas de segunda-feira à sexta-feira, no seguinte horário:

- a) De 07:30 h as 12:00 h e 13:30h as 17:00h.

9.1.1 A Administração do Condomínio poderá, excepcionalmente, autorizar a prorrogação do horário das atividades das obras no seguinte caso:

- a) Conclusão de serviços de **Concretagem** que por razões técnicas não puderem ser interrompidos;

9.2 Os trabalhos aos sábados no Condomínio serão permitidos até as 12:00 h.

- 9.3** Qualquer trabalhador que esteja na obra ou em qualquer área comum do Condomínio após as 17:30 h, sem autorização da Administração do Condomínio, será retirado do mesmo, pelo Serviço de Vigilância e Segurança.

10.0 – ANUNCIOS:

- 14.1 Não serão permitidos qualquer espécie de anúncio, tais como, placas e faixas de venda e/ou locação, colocadas na obra.

11.0 – LIBERAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA TRABALHO:

- 11.1** O proprietário da obra, deverá previamente cadastrar todos os trabalhadores da mesma na Administração do Condomínio ou credenciar quem deverá fazê-lo. Para tal deverá apresentar listagem com nome dos mesmos com número dos respectivos CPF e RG, junto a administração do condomínio com 24 de antecedência.
- 11.2** O cadastramento de qualquer trabalhador da obra terá validade para um mês específico e deverá obrigatoriamente ser renovado a cada final de mês pelo responsável ou proprietário junto a Administração do Condomínio.
- 11.3** O ingresso de qualquer trabalhador no Condomínio, se dará após o cadastramento e mediante identificação na portaria. Devendo os mesmos efetuar o registro de seus equipamentos e ferramentas para evitar problemas no momento de sua retirada do condomínio.

12.0 – SAÍDA DE MATERIAL DAS OBRAS:

- 12.1** Para saída de material das obras do Condomínio, somente será aceita com a autorização do Proprietário ou de pessoa expressamente credenciada pelo mesmo.

13.0 – INGRESSO DE VEÍCULOS DE CARGA NO CONDOMÍNIO:

- 13.1** Não será permitido a entrada de veículos de carga, em que a mesma exceda ao limite de 5 t (cinco toneladas) por eixo traseiro
- 13.2** É proibido o tráfego e/ou transporte de caminhão tipo "TRUCADO".
- 13.3** Quantidade máxima de transporte de material, somente caminhão ou caçamba toco:
- | | |
|---------------|--------------------|
| - Pedra preta | 8 m ³ . |
| - Areia/barro | 5 m ³ . |
| - Terra preta | 5 m ³ . |
| - Seixo | 6 m ³ . |
| - Cimento | 100 sacos. |

- Tijolos de barro 3.000 unidades.
- Telha de barro 3.000 unidades.
- Bloco de concreto 1.000 unidades.
- 13.4** Caminhão betoneira:
 - Concreto pronto 4 m³.
- 13.5** Não é permitida a entrada pelo condomínio de veículo do tipo carreta mesmo sem carga;
- 13.6** Toda carga transportada deverá ser declarada o seu conteúdo na portaria.
- 13.7** **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**
 - a Para que o veículo de carga possa subir o meio-fio é indispensável:
 - a1 A colocação de rampa de madeira convenientemente dimensionada para tal, ou:
 - a.2 Escolher um trecho de 3.00 m, de calçada em frente a respectivas obra que deverá ser reforçada para sustentar o veículo de carga.
 - a.3 Tais providências não eximem o proprietário da obra, a responsabilidade de reparar os danos causados no meio-fio ou calçadas.
 - b É proibido "bater" massa ou concreto na via asfáltica ou calçada de pedestre.
 - c É proibido utilizar a via pública ou calçada de pedestre para executar qualquer serviço de obra de construção ou reforma.
- 13.8** Todo e qualquer veículo, que não seja dos proprietários ou de seus dependentes, poderá ser revistado ou fiscalizado pelos guardas da portaria, por ocasião da entrada e da saída do condomínio.
- 13.9** A obra é obrigada a ter devidamente pronta e estável uma masseira de madeira para preparo de argamassa e/ou concreto.
- 13.10** É proibido o acesso ao condomínio de qualquer veículo puxado por tração animal.
- 13.11** O transporte de material básico feito em caminhão basculante ou mesmo por caminhão deverá entrar no condomínio totalmente lonado para evitar derramamento do material nas vias do empreendimento.

14.0 – CONDIÇÕES DE HABITACÃO DO IMÓVEL:

- 14.1** O cliente deverá estar em dia com suas obrigações contratuais junto à **META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.;**
- 14.2** O cliente deverá solicitar à administração do condomínio, o documento de vistoria para fins de Habite-se, que entre outras coisas deverá estar pronto:
 - 14.2.1 O imóvel deverá estar rebocado externamente, pintado com pelo menos uma de mão de cal, esquadrias e telhados prontos;

DE APLICAÇÃO ESPECÍFICA AOS LOTES RESIDENCIAIS

15.0 – UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES:

- 15.1** Poder-se-ão unir um ou mais terrenos contíguos de modo a formar um único terreno.
- 15.1.1** Todas as obrigações e direitos aqui pactuados continuarão a serem aplicados ao novo terreno resultante e somente será permitida a construção de uma única residência por terreno.
- 15.2** Não é permitida a união de dois ou mais terrenos e depois sua subdivisão em número maior de terrenos.
Exemplo: Unir quatro terrenos e subdividi-los em seis terrenos menores.

16.0 – EDIFICAÇÃO:

- 16.1-** Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote e as mesmas se destinarão obrigatoriamente e exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

17.0 – RECUOS OBRIGATÓRIOS E LIMITE DE OCUPAÇÃO:

- 17.1** A construção principal obedecerá aos recuos mínimos obrigatórios definidos pela Prefeitura Municipal de Belém.
- 17.2** O recuo frontal mínimo obrigatório é de 2,00 (dois) metros, em relação ao limite do terreno.
- 17.3** Os terrenos com frente para duas ruas ou de esquina obrigatoriamente terão frente, para a menor largura.
- 17.4** O recuo lateral mínimo obrigatório é de 1.50 metro para qualquer um dos lados quando houver abertura de vão ou 1.00 metro para qualquer um dos lados quando não houver abertura de vão.
- 17.5** A projeção da edificação, não poderá ocupar mais que 70% (setenta por cento) da área do terreno, segundo Lei Complementar de Controle Urbanístico da PMB.
- 17.6** Onúmero máximo de pavimentos por edificação, será de 2 pavimentos com altura máxima de 10 m, nas quadras destinadas aos lotes residências e de 1 pavimento para lotes comerciais com altura máxima de 7 m.
- 17.7** Não será permitido a queda d'água do telhado para o terreno do vizinho, ou seja, a calha deve ser construída dentro do limite do terreno.

18.0 – DIVISÓRIAS DE LIMITE DE TERRENO:

- 18.1** Não é permitida a construção de muros de alvenaria na frente do terreno.
- 18.2** Nas laterais e no limite dos fundos, poderão ser construídos muros até o limite máximo de altura de 2.00 (dois) metros.

DE APLICAÇÃO ESPECÍFICA AOS LOTES COMERCIAIS

19.0 – RECUOS OBRIGATÓRIOS E LIMITE DE OCUPAÇÃO:

- 19.1** O número máximo de pavimentos por edificação, será de 2 pavimentos, nas quadras destinadas aos lotes residências e de 1 pavimento para lotes comerciais.
- 19.2** A projeção da edificação, não poderá ocupar mais que 70% (setenta por cento) da área do terreno, segundo Lei Complementar de Controle Urbanístico da PMB.

20.0 – DIVISÓRIAS DE LIMITE DE TERRENO:

- 20.1** Não é permitida a construção de muros em alvenaria na frente do terreno.
- 20.2** Nas laterais e no limite dos fundos, poderão ser construídos muros até o limite máximo de altura de 2.00 (dois) metros.

Belém, 24 de fevereiro de 2003.

Concordo com as normas acima descritas:

em ____/____/____