



MANUAL DO CONSTRUTOR

1. SOLICITAÇÕES PARA INÍCIO DA OBRA

- 01 jogo do projeto de arquitetura aprovado;
- Autorização para Construção emitida pelo “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**”.

2. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA

- 2.1** Fechamento do canteiro de obra com tapumes em chapa compensada ou placas de concreto, com altura mínima de 2,00 m (dois metros), não devendo ultrapassar os limites do lote. O fechamento deverá receber pintura na cor branca e portão feito de chapa. Não será permitida a ocupação do passeio e áreas de lazer com tapume;
- 2.2** A construção será iniciada, após o fechamento do terreno, a instalação do portão de acesso, a parede de serviço e o depósito de materiais;
- 2.3** O barracão e o banheiro do canteiro de obra podem ser locados no recuo frontal podendo utilizar as divisas laterais, desde que não exista residência no lote vizinho;
- 2.4** Determinar local para caçamba de entulho.

3. NORMAS ADMINISTRATIVAS

- 3.1 Horário de expediente das obras:**
 - Segunda a Sexta-feira: entrada 07:00 h – saída 18:00 h;
 - Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 08:00 h.
- 3.2 Cadastramento Pessoal**
 - Todos os PRESTADORES DE SERVIÇOS deverão estar devidamente autorizados e cadastrados junto a Administração pelos Srs. Proprietários e somente terão acesso pela PORTARIA DE SERVIÇO;
 - Engenheiros, Fiscais de obras, Arquitetos e Decoradores terão acesso pela PORTARIA SOCIAL.

4. REGRAS GERAIS

- 4.1** Não será permitido o acesso de veículos de tração animal;
- 4.2** Não será permitido o acesso de caminhão truck (dois ou mais eixos) e carreta (carregados ou não) após a conclusão da pavimentação;



MANUAL DO CONSTRUTOR

- 4.3 Não serão solicitados refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores de serviços e/ou empreiteiros por esta Administração;
- 4.4 Não será permitida a entrada de nenhum tipo de veículo nos lotes vizinhos para qualquer eventual serviço ou estacionamento;
- 4.5 Não será permitida a entrada e/ou permanência de trabalhadores, trajando bermudas, shorts, camisetas, chinelos ou sandálias; devendo as empreiteiras e/ou prestadores de serviços atenderem a legislação de segurança do trabalho em vigor;
- 4.6 As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneos, entre a via pública e a edificação principal;
- 4.7 **As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição da Autorização do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA" será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção estando o lote fechado em todo o seu perímetro: esse barracão, juntamente com o tapume, deverão ser demolidos se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.**

5. ESPECIFICAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DOS RAMAIS DOMICILIARES

5.1 Ramal Elétrico

- Executar a mureta de medição e locar a caixa padrão Escelsa conforme os Anexos 05, 06 e 06-A.
- Solicitar à Concessionária a interligação à rede, conforme diretrizes da Escelsa.
- Quando a rede estiver do outro lado da via, a ligação se dará de forma aérea, conforme Normas da Escelsa.
- Quando a ligação for do mesmo lado da rede, a mesma se dará por ramal subterrâneo, exceto se não permitido pela Escelsa.
- Caso essa interligação subterrânea seja permitida, fazer a ligação da mureta de medição até a caixa de passagem existente no passeio, de acordo com as seguintes recomendações:
 - I. Escavar uma vala com profundidade mínima de 60 cm;
 - II. Lançar dois dutos corrugados de Ø 50 mm, da marca Kanaflex ou similar, interligando a mureta até a caixa de passagem de BT;
 - III. Recuperar a parede da caixa de passagem BT após a colocação dos dutos;
 - IV. Fazer o envelopamento em concreto da tubulação lançada e colocar fita de advertência;
 - V. Fazer o reaterro da vala;
 - VI. Fornecer e lançar os cabos para alimentação da residência conforme projeto elétrico de cada residência;
 - VII. É obrigatório deixar uma folga de 1 metro de cabo dentro da caixa de passagem BT;



MANUAL DO CONSTRUTOR

- VIII. Após a conclusão dos serviços, solicitar vistoria por parte da equipe do “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**”
- IX. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto a Escelsa.

5.2 Ramal Telecomunicação

- Executar a mureta de medição e locar a caixa padrão telefônica conforme os Anexos 05, 06 e 06-A.
- Quando a rede estiver do outro lado da via, a ligação se dará de forma aérea, conforme Normas da Concessionária.
- Quando a ligação for do mesmo lado da rede, a mesma se dará por ramal subterrâneo. Para esse caso, fazer a ligação da parede de serviço até a caixa de passagem existente no passeio, de acordo com as seguintes recomendações:
 - I. Escavar uma vala com profundidade mínima de 60 cm;
 - II. Lançar no mínimo dois dutos corrugados de Æ 30 mm, da marca Kanaflex ou similar, interligando a mureta até a caixa de passagem de Telecomunicações;
 - III. Recuperar a parede da caixa de passagem telecomunicações após a colocação dos dutos;
 - IV. Fazer o envelopamento em concreto da tubulação lançada e colocar fita de advertência;
 - V. Fazer o reaterro da vala;
 - VI. Após a conclusão dos serviços, solicitar vistoria por parte da equipe do “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**”;
 - VII. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto à concessionária;
 - VIII. É obrigatório deixar a guia nos dutos lançados;
- Lançar dutos adicionais para utilização futura de TV a Cabo conforme necessidades dos projetos da residência.

5.3 Ramal Hidráulico

- Instalar caixa termoplástica padrão CESAN no passeio, conforme Anexos 05.
- Instalar registro de PVC dentro da faixa de recuo frontal, entre o medidor e a edificação.
- Fazer a ligação da residência até o medidor.
- Dados para a ligação da residência até o medidor:
 - I. A montagem somente deverá ser feita por uma pessoa autorizada pela Cesan;
 - II. Após a conclusão dos serviços, solicitar vistoria por parte da equipe do “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**”;
 - III. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto a Cesan;
 - IV. A Cesan fará a ligação da rede existente no passeio ao hidrômetro.



MANUAL DO CONSTRUTOR

6. NIVELAMENTO DO TERRENO

6.1 Aterro / Corte

- Os aterros dos lotes não poderão ultrapassar a altura máxima de 1,50 m tendo como referência o nível do perfil natural do terreno. No que se refere aos cortes, observar os Artigos 20º e 21º do Regimento Interno. Verificar as exceções no Art. 27º do Regimento Interno.

6.2 Serviços de terraplenagem e retirada de terra

Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplenagem, retirada de terra ou extração de material sem prévia autorização emitida por escrito pelo "LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA".

7. SERVIDÃO DE ÁGUA E ESGOTO

7.1 Todo e qualquer associado será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

8. POLUIÇÃO VISUAL

8.1 São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizado ao "LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA" a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos.

9. TODAS AS OBRAS DEVERÃO TOMAR AS SEGUINTE PROVIDÊNCIAS A PARTIR DO SEU INÍCIO

- 9.1 Manter obrigatoriamente o projeto aprovado pelo condomínio no canteiro de obra;
- 9.2 Fazer limpeza da obra retirando todo tipo de entulho principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água;
- 9.3 Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado e esvaziar tambores d'água ao final do expediente diário;
- 9.4 Apresentar por escrito, autorização para utilização do lote vizinho como canteiro de obras. O lote deve ser fechado com placas de concreto ou tapumes e pintado de branco;



MANUAL DO CONSTRUTOR

- 9.5 Os containers devem ser retirados assim que estiverem cheios;
- 9.6 As concreteiras devem proteger o asfalto, com areia debaixo da bomba de lançamento, no momento da concretagem;
- 9.7 Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto é de responsabilidade da obra;
- 9.8 Só será permitida a retirada das placas de fechamento da obra, quando a mesma estiver fechada, com as esquadrias instaladas. E quando estiver sendo executado o paisagismo da frente (jardim, calçada, etc.), o mesmo deverá ser isolado com fita "zebrada";
- 9.9 Manter a obra fechada em todo o seu perímetro.

10. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

- 10.1 O proprietário obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas, apuradas pela Associação e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos;
- 10.2 Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o item 9.2 excluem a remoção de entulhos provenientes de obras;
- 10.3 A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da **VENDEDORA**, ou do "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**", quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

11. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA

- 11.1 Antes da mudança deve ser solicitado na Administração um laudo de vistoria técnica final da obra;
- 11.2 A mudança deverá ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 dias úteis à Administração do "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VENEZA**";
- 11.3 A taxa de condomínio deve estar rigorosamente em dia;
- 11.4 As portas e janelas devem estar devidamente instaladas e concluídas;



MANUAL DO CONSTRUTOR

- 11.5** É necessário que o acesso de veículos (garagem) e pedestres estejam prontos;
- 11.6** O recuo frontal deve estar completamente gramado;
- 11.7** A residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;
- 11.8** Todo material, equipamento e entulho devem ser retirados dos recuos. É obrigação do proprietário solucionar os seguintes danos, que por ventura forem causados:
- I. Reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) que for danificada;
 - II. O lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação reconstituída.

Após a vistoria será entregue ao proprietário a notificação com pendências, caso existam, ou autorização para mudança. A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.