



# MANUAL DO CONSTRUTOR

---

## 1. SOLICITAÇÕES PARA INÍCIO DA OBRA

---

- 01 jogo do projeto de arquitetura aprovado;
- Autorização para Construção emitida pela Associação/Condomínio.

## 2. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA

---

- 2.1** O fechamento do canteiro de obra deve ser feito com placas de concreto ou metálicas, 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 metálica. Não será permitida a ocupação do passeio e de áreas de lazer;
- 2.2** A construção será iniciada após o fechamento do terreno, a instalação do portão de acesso e a construção da parede de serviço e do 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** Reservar local para caçamba de entulho.

## 3. NORMAS ADMINISTRATIVAS

---

### 3.1 Horário de expediente das obras:

- Segunda a Sexta-feira: entrada 07:00 h – saída 17:30 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 à 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;



## MANUAL DO CONSTRUTOR

---

- 4.2 Não será permitido o acesso de caminhão truck (dois ou mais eixos) ou carreta (carregada ou não) após a conclusão da pavimentação;
- 4.3 Não serão solicitados refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores de serviços e/ou empreiteiros pela 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 construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição da Autorização da Associação/Condomínio, 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 poderá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição da Autorização e/ou apresentar características de abandono.**

### **5. ESPECIFICAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DOS RAMAIS DOMICILIARES**

---

É obrigatória a execução de parede de serviço, conforme Anexos 05 e 06. A instalação dos medidores deve seguir padrões das Concessionárias.

As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre a parede de serviços e a edificação principal.

O ramal elétrico entre a rede e a parede de serviço pode ser subterrâneo ou aéreo, de acordo com exigência da concessionária.

#### **5.1 Ramal Elétrico**

- Solicitar à Concessionária a interligação à rede, conforme diretrizes da Concessionária.
- Caso a rede esteja do outro lado da via e não haja caixas no passeio, ou caso a Concessionária não permita ligações subterrâneas, a ligação entre a rede e a parede de serviço se dará de forma aérea, seguindo diretrizes da Concessionária.
- Caso a Concessionária permita, o ramal elétrico entre a rede e a parede de serviço deve ser subterrâneo. Nesse caso, a ligação subterrânea deve seguir as seguintes recomendações:
  - I. Escavar uma vala com profundidade mínima de 60 cm;
  - II. Lançar dois dutos corrugados de  $\varnothing$  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;



## MANUAL DO CONSTRUTOR

---

- 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;
- VIII. Após a conclusão dos serviços, solicitar vistoria por parte da equipe da Associação/Condomínio.
- IX. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto à Concessionária.

### 5.2 Ramal Telecomunicação

- Quando a rede estiver do outro lado da via e não houver caixas no passeio, 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  $\text{Æ}$  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 da Associação/Condomínio;
  - VII. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto à concessionária;
  - VIII. É obrigatório deixar a guia nos dutos lançados;
  - IX. Lançar dutos adicionais para utilização futura de TV a Cabo conforme necessidades dos projetos da residência.

### 5.3 Ramal Hidráulico

- Dados para a ligação da residência até a mureta de medição:
  - I. Deixar um registro de emergência entre a medição e a rede interna da residência, posicionando preferencialmente junto à parede de serviço, caso a Concessionária permitir;
  - II. A montagem somente deverá ser feita por uma pessoa autorizada pela Concessionária;
  - III. Após a conclusão dos serviços, solicitar vistoria por parte da equipe da Associação/Condomínio;
  - IV. Após a aprovação da vistoria, solicitar a ligação domiciliar junto à concessionária;



## MANUAL DO CONSTRUTOR

---

V. A Concessionária fará a ligação do medidor até a rede existente no passeio.

### 6. NIVELAMENTO DO TERRENO

---

#### 6.1 Aterro / Corte

As alturas máximas permitidas.

#### 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 pela Associação/Condomínio.

### 7. SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

---

7.1 Todo e qualquer associado será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, em faixa de recuo, desde que devidamente canalizados.

7.2 Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

7.3 Caso o lote que recebe servidão comece construção antes do lote que fará uso da mesma, também é recomendado contato com o proprietário do lote vizinho para verificar a possibilidade de implantação da servidão.

### 8. POLUIÇÃO VISUAL

---

7.1 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 na portaria, ficando desde já autorizada a Associação/Condomínio 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

---

8.1 Manter obrigatoriamente o projeto aprovado pelo condomínio no canteiro de obra;

8.2 Fazer limpeza da obra retirando todo tipo de entulho principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água;

8.3 Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado e esvaziar tambores d'água ao final do expediente diário;



## MANUAL DO CONSTRUTOR

---

- 8.4 Apresentar, por escrito, autorização para utilização do lote vizinho como canteiro de obras. Nesse caso, lote vizinho também deve apresentar fechamento de canteiro;
- 8.5 Os containers devem ser retirados assim que estiverem cheios;
- 8.6 No momento da concretagem, o asfalto deve ser protegido com areia debaixo da bomba de lançamento;
- 8.7 Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto é de responsabilidade do proprietário da obra;
- 8.8 Só será permitida a retirada das placas de fechamento do canteiro quando o muro estiver executado e a obra estiver com as esquadrias instaladas. Quando estiver sendo executado o paisagismo frontal e a calçada, os mesmos deverão ser isolados com fita “zebrada”;
- 8.9 Manter a obra fechada em todo o seu perímetro.

### 10. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

---

- 9.1 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 mais de uso comum. Essas despesas serão apuradas pela Associação/Condomínio e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos;
- 9.2 Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o item 9.1 excluem a remoção de entulhos provenientes de obras;
- 9.3 A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da **VENDEDORA**, ou da Associação/Condomínio, quer sejam elas 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;
- 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 frontal 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 a autorização para mudança. A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.