



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

1. EMISSÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

- 1.1. Levar 01 (uma) cópia do Alvará de Execução emitido pela prefeitura e 02 (duas) vias do projeto aprovado pela Prefeitura para receberem carimbo de aprovação da Associação. Uma via do projeto deve ser mantida no canteiro de obras e a outra via ficará no arquivo da Associação.
- 1.2. Apresentar Registro do lote (certidão de matrícula atualizada).
- 1.3. Realizar conferência da demarcação do lote
 - Esse serviço deve ser executado por topógrafo a ser contratado pelo cliente.
- 1.4. Solicitar termo de autorização para construção
 - Esse termo será emitido pela Associação.

2. NORMAS ADMINISTRATIVAS

- 2.1. Horário de expediente das obras:
 - Segunda a Sexta-feira: entrada às 07:00 h – saída às 17:30 h;
 - Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 08:00 h.
- 2.2. 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.

3. REGRAS GERAIS

- 3.1. Não será permitido o acesso de veículos de tração animal;
- 3.2. Não será permitido o acesso de carreta (carregada ou não) e/ou de caminhão truck (dois ou mais eixos) após a conclusão da pavimentação. Caminhões betoneira poderão transitar após conclusão da pavimentação desde que carregados com no máximo 5 (cinco) metros cúbicos de concreto;
- 3.3. Não será permitida a entrada de nenhum tipo de veículo nos lotes vizinhos para qualquer eventual serviço ou estacionamento;



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 3.4. 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;
- 3.5. Não serão solicitados refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores de serviços e/ou empreiteiros pela Administração;
- 3.6. **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.**
- 3.7. Nos lotes deste condomínio somente poderão existir: imóveis construídos, obras, jardins paisagísticos ou terreno com a vegetação original, não se admitindo a utilização para outros fins (plantio de culturas, depósito de materiais, etc);
- 3.8. Caso seja necessário realizar corte no terreno do vizinho para implantação de muro de arrimo, haverá prazo de 20 dias corridos para regularizar o terreno utilizado, voltando-o para a condição original. É de responsabilidade do proprietário da obra a instalação de fechamento como forma de proteção ao risco de queda em altura, onde tal risco existir;
- 3.9. Recomenda-se que o proprietário exija de seu responsável técnico a entrega de ART de projeto de muro de arrimo;
- 3.10. 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.

4. INÍCIO DAS OBRAS

- 4.1. Os lotes serão entregues com marcos de concreto em seus vértices. Os serviços de plantio, roçagem, etc, podem provocar deslocamentos nos marcos, por isso é dever do cliente a conferência da demarcação de seu lote. Para auxiliar o topógrafo a realizar este serviço, a FGR implanta marcos de referência no condomínio e entrega plantas georreferenciadas em meio digital;
- 4.2. Antes do início da obra, recomenda-se executar o levantamento planialtimétrico do lote. A FGR disponibiliza o projeto planialtimétrico dos lotes a fim de facilitar o início da elaboração dos projetos. Podem haver distorções entre cotas apresentadas no projeto e as levantadas em campo, bem como pode haver divergência na locação de bocas-de-lobo, caixas, etc. Por isso, a responsabilidade sobre a conferência e o levantamento em campo é do proprietário do lote.



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 4.3.** A obra será iniciada após o fechamento do terreno e a construção do barracão provisório e da parede de serviço;
- 4.4.** Sobre o fechamento do canteiro de obras:
- 4.4.1.** O fechamento da obra deve ser executado em todo o perímetro do lote, não devendo ultrapassar os limites do lote. Não é permitida a ocupação da faixa de passeio e/ou áreas verdes;
 - 4.4.2.** O fechamento deve ser feito com placas de concreto ou metálicas, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e com pintura na cor branca. O portão de acesso deve ser feito em chapa metálica, de modo a não permitir visão interna, e também pintado na cor branca.
 - 4.4.3.** Para utilizar lote vizinho como canteiro de obras, é necessário apresentar, por escrito, autorização para utilização assinada pelo proprietário do referido lote. Nesse caso, o lote vizinho também deve apresentar fechamento de canteiro;
 - 4.4.4.** Caso se opte por executar o muro definitivo, o fechamento provisório deve ser executado no recuo frontal, onde não é permitida a construção de muro;
 - 4.4.5.** Só será permitida a retirada das placas de fechamento do canteiro quando o muro estiver executado e a obra estiver com as esquadrias instaladas;
- 4.5.** Sobre o barracão provisório:
- 4.5.1.** O barracão e o banheiro do canteiro de obra podem ser locados no recuo frontal, podendo utilizar as divisas laterais, desde que suas portas e janelas sejam voltadas para o interior do lote;
- 4.6.** Sobre a mureta de medidores (parede de serviço):
- 4.6.1.** Os medidores das Concessionárias devem ser instalados conforme Anexo 5 do Regimento Interno.
- 4.7.** A caçamba de entulho não pode ser colocada na via, podendo ser colocada na faixa de passeio. Na fase de acabamento, mediante autorização por escrito do proprietário do lote vizinho, será permitido que a caçamba fique no mesmo. Os containers devem ser retirados assim que estiverem cheios;
- 4.8.** É necessário fazer limpeza da obra retirando todo tipo de entulho, principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água. Todo e qualquer tipo de reservatório de água deve permanecer devidamente tampado ou ser esvaziado ao final do expediente diário;
- 4.9.** Não são permitidas queimadas no lote para eliminação de lixo, vegetação ou material de qualquer natureza;



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 4.10. No momento da concretagem, o asfalto deve ser protegido com areia debaixo da bomba de lançamento;
- 4.11. Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto é de responsabilidade do proprietário da obra;
- 4.12. Quando estiver sendo executado o paisagismo frontal e a calçada, os mesmos deverão ser isolados com fita “zebrada”;
- 4.13. As tampas de caixas que porventura existam na faixa de passeio não podem ser obstruídas por nenhum motivo.

5. SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

- 5.1. Todo e qualquer associado será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, em faixa de recuo, desde que devidamente canalizados;
- 5.2. Importante ressaltar que a tendência é que o uso de servidão se dê na lateral mais baixa do lote;
- 5.3. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção;
- 5.4. Caso o lote que recebe servidão comece construção antes do lote que fará uso da mesma, é recomendado contato com o proprietário do lote vizinho para verificar a possibilidade de implantação da servidão.

6. RAMAIS DOMICILIARES

- 6.1. É obrigatória a execução de parede de serviço, conforme Anexo 05. A instalação dos medidores deve seguir padrões das Concessionárias.
- 6.2. As ligações externas de luz, energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre a parede de serviços e a edificação principal.
- 6.3. O ramal elétrico entre a rede e a parede de serviço pode ser subterrâneo ou aéreo, de acordo com exigência da concessionária.

- **Ramal Elétrico**

- Solicitar à Concessionária a interligação à rede, conforme diretrizes da Concessionária.



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 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;
 - 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.

• 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 30 mm de diâmetro, 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;



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 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.

- **Ramal Hidráulico**

- Dados para a ligação da rede de água 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;
 - V. A Concessionária fará a ligação do medidor até a rede existente no passeio.

7. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

- 7.1. 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;
- 7.2. Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o item 7.1 excluem a remoção de entulhos provenientes de obras;
- 7.3. **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, casos fortuitos, acidentes, etc. A contratação de serviços de guarda/vigia da obra é de responsabilidade do proprietário do lote.**



MANUAL DO CONSTRUTOR APÓS A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 7.4. As quadras residenciais são entregues com plantio de gramínea e, caso necessário, curvas de nível agrícola como mecanismo de controle de erosões. A construção dos muros dos lotes pode interromper essas curvas e acabar direcionando o fluxo de água pelo pé do muro. Para evitar esse problema, sugere-se implantar, no lote vizinho ainda não ocupado, lombadas de terra (com cobertura vegetal) paralelas ao muro, distando em torno 1,00m em relação a este. Essas lombadas devem funcionar como uma extensão das curvas de níveis para desvio da água do pé do muro.

8. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA

- 8.1. Antes da mudança deve ser solicitado na Administração um laudo de vistoria técnica de final da obra;
- 8.2. As obrigações financeiras com a Associação devem estar rigorosamente em dia, inclusive taxas de condomínio e multas porventura aplicadas devem estar pagas;
- 8.3. As portas e janelas devem estar devidamente instaladas e concluídas, inclusive com vidros;
- 8.4. É necessário que o acesso de veículos e de pedestres estejam prontos;
- 8.5. O recuo frontal deve estar completamente gramado;
- 8.6. A residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;
- 8.7. Todo material, equipamento e entulho devem ser retirados dos recuos;
- 8.8. Caso tenha sido usado lote de apoio, este deve estar desocupado e com a vegetação reconstituída;
- 8.9. Caso o lote use servidão de águas pluviais e/ou esgoto para o lote de fundo, tal tubulação deve estar concluída e acabada;
- 8.10. É obrigação do proprietário solucionar danos que porventura tenham ocorrido, como por exemplo a reconstituição da guia frontal do lote (meio-fio), a correção de tubulações danificadas, etc;
- 8.11. 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.
- 8.12. A mudança deverá ser comunicada à Administração por escrito com antecedência de no mínimo 7 dias úteis.