

# NORMAS URBANÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



## ÍNDICE

1. Principais procedimentos para aprovação de projetos	<b>5</b>
2. Documentos necessários para aprovação de projetos junto à ADMINISTRAÇÃO	<b>6</b>
3. Unificação e desmembramento de lotes	<b>7</b>
4. Normas gerais para projetos e obras	<b>9</b>
5. Restrições quanto ao uso do imóvel	<b>10</b>
6. Equipamentos permitidos na faixa de recuo	<b>11</b>
7. Acessos e passeios das calçadas	<b>12</b>
8. Interligações às redes de serviços públicos	<b>12</b>
9. Recuos mínimos obrigatórios das construções	<b>13</b>
10. Abrigos para automóveis	<b>16</b>
11. Recuos para piscinas	<b>18</b>
12. Edículas	<b>19</b>
13. Restrições específicas às edificações	<b>20</b>
14. Muros de arrimo	<b>24</b>
15. Fechamento dos lotes por muros, gradis e cercas vivas	<b>24</b>
16. Procedimentos para início e execução de obras	<b>26</b>
17. Conclusão da obra	<b>32</b>

## Princípios de uma ocupação planejada e objetivos deste Manual Técnico

Este Manual Técnico tem por objetivo informar aos proprietários dos lotes, bem como aos profissionais contratados para a elaboração de projetos e execução de obras, as normas técnicas a serem seguidas para a elaboração, aprovação e construção dos projetos de residências do empreendimento **Landscape Maricá**, de forma a facilitar a compreensão das restrições contratuais contidas no Contrato de Compra e Venda do Lote e nas determinações do Regulamento Interno.

O intuito deste conjunto de normas e orientações é o de dotar o empreendimento de uma ocupação urbanística harmônica, preservando um alto nível de qualidade da paisagem.



O cuidado com o cumprimento destas restrições e orientações e o empenho da Administração do Landscape Maricá em zelar por sua observação ao longo do tempo, certamente trará grandes benefícios no sentido de preservar um alto padrão de qualidade e bem estar para seus moradores, valorizando, desta forma, o patrimônio de sua comunidade.

## 1. Principais procedimentos para aprovação de projetos

- a. Todos os projetos deverão ser primeiramente aprovados junto à **Administração do Landscape Maricá**, doravante designada **ADMINISTRAÇÃO**, na forma prevista neste manual e de acordo com o Contrato de Venda e Compra, para posterior aprovação junto aos órgãos públicos competentes.
- b. Inicialmente, os proprietários deverão solicitar à **ADMINISTRAÇÃO** o formulário de **Autorização para Execução de Levantamento Topográfico e Sondagens**, identificando seu lote e quadra, bem como os profissionais ou empresas autorizados a entrar no empreendimento. Estes levantamentos são indicados para a orientação dos projetos arquitetônicos e estruturais das residências.
- c. Uma vez elaborados os projetos, os documentos para aprovação, elencados no item 2 abaixo, deverão ser protocolados na **ADMINISTRAÇÃO** e serão analisados no prazo de 15 dias. Uma vez analisados, a **ADMINISTRAÇÃO** expedirá o **Documento de Aprovação do Projeto** ou emitirá “comunique-se”, relacionando as desconformidades e ajustes necessários de forma a adequar o projeto às normas deste manual e às obrigações contratuais previstas no Contrato de Compra e Venda do Lote. Neste caso, o projeto deverá ser revisto, adequando-se a estas orientações, e reapresentado à **ADMINISTRAÇÃO** para nova análise, até que se obtenha o documento de aprovação do projeto.
- d. A seguir, os proprietários deverão proceder às aprovações municipais do projeto junto à Prefeitura Municipal de Maricá. Uma vez obtido o **Alvará de Construção**, o proprietário deverá encaminhar cópia deste documento e do projeto aprovado pela Prefeitura à **ADMINISTRAÇÃO** antes do início das obras. Nesta ocasião a **ADMINISTRAÇÃO** emitirá a **Autorização de Início de Obras**, necessário para o posterior cadastramento de operários de construção e prestadores de serviço junto

à Equipe de Segurança do **Landscape Maricá** e obtenção de permissão de acesso destes no empreendimento.

OBS: Sugerimos ao profissional contratado pelo proprietário para o desenvolvimento do projeto arquitetônico que efetue, caso seja necessário, uma consulta prévia sobre o projeto a se aprovado junto à **ADMINISTRAÇÃO** para esclarecimentos de eventuais dúvidas.

- e. Os proprietários de lotes deverão observar as restrições de ordem específica para este condomínio, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto ao uso do solo, quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelos proprietários de lotes, bem como por seus sucessores.

## 2. Documentos necessários para aprovação de projetos junto à **ADMINISTRAÇÃO**

- a. Cópia do contrato de venda e compra com a descrição do(s) lote(s) original(is);
- b. Requerimento de Aprovação de Projeto padrão da **ADMINISTRAÇÃO** preenchido e assinado pelo proprietário;
- c. 03 (três) vias do projeto arquitetônico completo (no padrão da Prefeitura de Maricá);
- d. Cópia das ARTs recolhidas (Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA) do autor do projeto e do responsável técnico pela obra;
- e. Cópia da planta aprovada na Prefeitura de desmembramento ou de unificação de lotes (se aplicável);
- f. Memorial descritivo do(s) lote(s) resultante(s) (em caso de unificação ou desdobro);

## 3. Unificação e desmembramento de lotes

É possível a unificação ou recomposição de lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes. Todas as normas técnicas do Regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, cuja regularização perante a municipalidade e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser de responsabilidade dos proprietários dos lotes. Estes deverão atender as seguintes restrições específicas:

- a. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser a partir de lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, respeitado o seguinte disposto:
  - Frente mínima do lote: 12,00 m;
  - Área mínima do lote: 390,00 m<sup>2</sup>.



- b. Na unificação de lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;



- c. Na unificação de lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo de 12,00m (doze metros); nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, construção monobloco, sendo vedada a construção de edícula, devendo ser respeitado o recuo da frente de 4,00m para as duas frentes;



- d. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

#### 4. Normas gerais para projetos e obras

- a. O descumprimento das obrigações previstas nestas normas, em todos os seus itens e alíneas, sujeita o proprietário de lote à cominação da multa mensal enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa esta a ser fixada e cobrada pela **ADMINISTRAÇÃO**.
- b. As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.
- c. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra.
- d. Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a **ADMINISTRAÇÃO**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas no contrato.
- e. Os proprietários de lotes deverão obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos Lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por

eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. Os proprietários de lotes respondem por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por sua culpa ou de terceiros contratados, tais como deixar buracos abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causarem ou vierem a causar a terceiros.

- f. Enquanto não edificar o proprietário de lote deverá mantê-lo limpo e roçado, podendo a **ADMINISTRAÇÃO** efetuar a limpeza dos lotes na periodicidade que julgar conveniente, sendo que a autorização para ingresso no lote é dada desde já pelos proprietários podendo, neste caso, efetuar a cobrança de seu custo diretamente daqueles que desrespeitarem esta premissa.

## 5. Restrições quanto ao uso do imóvel

- a. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, que se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.
- b. Não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no condomínio atividades de: comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia.
- c. Não serão permitidas construções de residências pré-fabricadas em madeira.

## 6. Equipamentos permitidos na faixa de recuo

- a. Os únicos equipamentos permitidos na faixa de recuo são as lixeiras elevadas, deverão ser implantadas sempre dentro do lote, junto do alinhamento.



- b. Não será permitida a construção de abrigo de medidores de água e luz, entrada de telefone e TV a cabo, filtro de água e abrigo para gás engarrafado no recuo frontal.



- c. A faixa de passeio público de pedestres deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus e não poderá ter seu perfil natural alterado.

## 7. Acessos e passeios das calçadas

- Os passeios pavimentados deverão ser executados de acordo com as especificações a serem estabelecidas pela **ADMINISTRAÇÃO**.
- As faixas gramadas ao longo das calçadas deverão, nos acessos de automóveis e pedestres, da rua para o lote, ser pavimentados.
- As árvores plantadas ao longo das calçadas deverão ser respeitadas na locação dos acessos para veículos. Caso haja necessidade de alteração de posicionamento de árvore plantada, esta alteração deverá ser autorizada pela **ADMINISTRAÇÃO**, para o transplante da árvore existente ou o plantio de nova árvore da mesma espécie. Os custos desta alteração serão arcados pelo proprietário requerente.

## 8. Interligações às redes de serviços públicos

- O **Landscape Maricá** é dotado de redes de água, esgoto, águas pluviais e redes de energia elétrica.



- Os pedidos de interligação de serviço público deverá ser feito pelos proprietários de lotes diretamente à concessionária pública: **AMPLA** para ligação de energia elétrica.

## 9. Recuos mínimos obrigatórios das construções

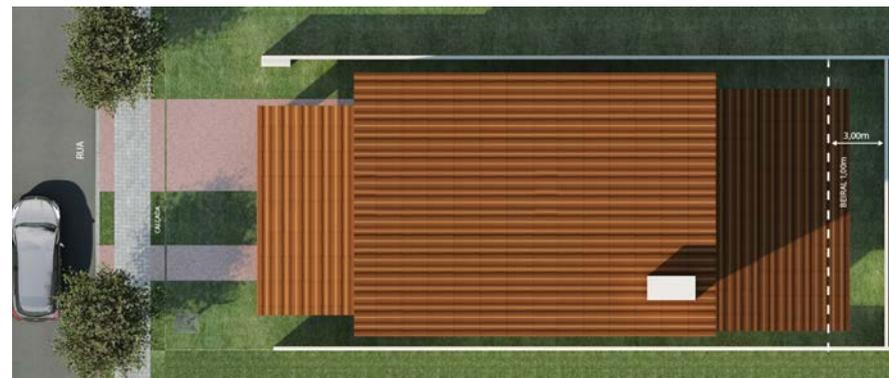
- Os recuos mínimos obrigatórios são as medidas entre o limite extremo da edificação no plano horizontal e as divisas do lote. Estes são definidos por linhas paralelas às divisas e contados a partir das alvenarias. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não poderão avançar sobre qualquer recuo.
- Recuo frontal:** de 4,00m (quatro metros) contados da alvenaria, sendo possível ainda a projeção de beirais de no máximo 1,00m (um metro) sobre o recuo frontal.



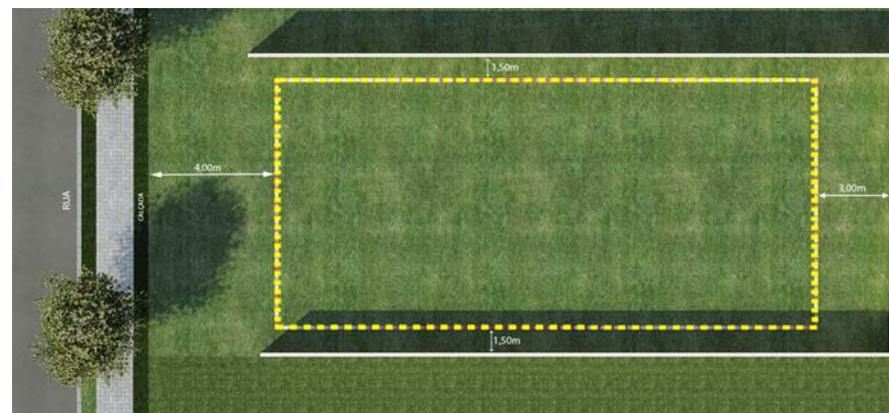
- c. **Recuo lateral:** a somatória dos recuos laterais deverá ser igual ou maior a 3,00m (três metros), sendo no mínimo de 1,50m (um metro e meio) de cada lado. A projeção de beirais poderá avançar no máximo 0,80m (oitenta centímetros) sobre os recuos laterais.



- d. **Recuo de fundos:** 3,00m da alvenaria, medidos da divisa de fundos, sendo possível ainda a projeção de beirais de no máximo 1,00m (um metro) sobre o recuo de fundos.



- e. Não serão permitidas coberturas, vedações ou construções similares invadindo os recuos, ressalvado o disposto nos itens Abrigos para Automóveis (10) e Edículas (12) abaixo.



## 10. Abrigos para automóveis

Os abrigos para automóveis poderão ocupar um dos recuos laterais somente e desde que:

- Seja obedecido ao recuo de frente de 4,00m (quatro metros).
- A sua profundidade não exceda a uma extensão de 7,00m (sete metros).



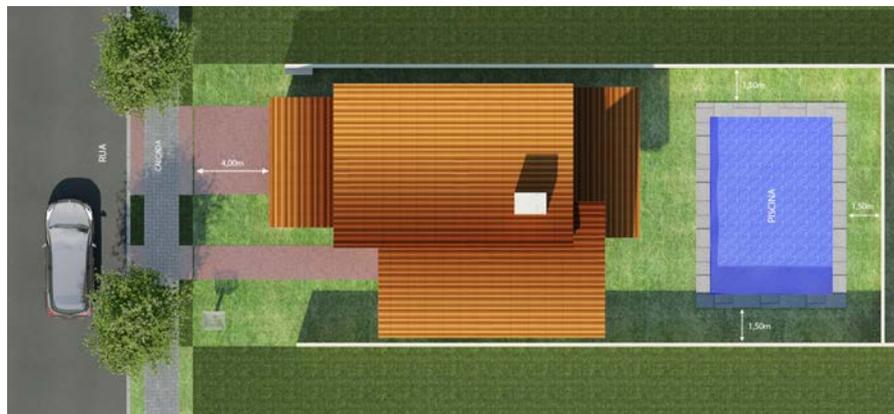
- Sua altura respeite o pé direito mínimo de 2,50 m (dois e meio metros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três e meios metros), incluído o ponto mais alto do telhado ou cobertura.



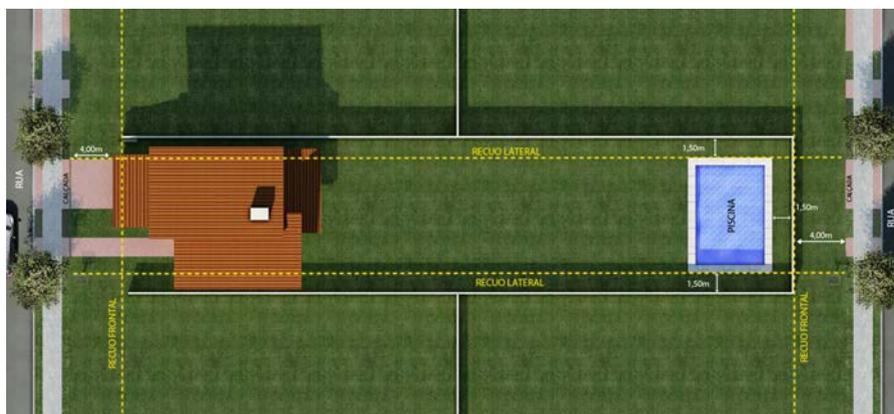
- A cobertura disponha de captação de águas pluviais que evite a descarga sobre o terreno vizinho ou muro de divisa.

## 11. Recuos para piscinas

- As piscinas deverão respeitar um recuo mínimo de 1,50m em relação às divisas laterais e à divisa de fundo.
- As piscinas deverão respeitar integralmente o recuo frontal do lote de 4,00m.



- Nos lotes com frente para duas ruas a implantação de piscinas ou muros de fechamento deverá obedecer o recuo frontal.



## 12. Edículas

- A edícula, ou construção acessória, terá sempre sua construção térrea, com pé direito mínimo de 2,50m (dois e meio metros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três e meio metros), incluindo o ponto mais alto do telhado e sua área deverá ter no máximo 1/3 (um terço) da projeção horizontal da edificação principal.



- A edificação poderá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal, obedecendo em ambos os lados, o recuo lateral mínimo exigido no lote.



- c. Os lotes das quadras A, B, V, W e X com divisas de fundo confrontando com as Áreas para Lazer, não poderão ter edículas. Os projetos para as residências deverão ser do “tipo monobloco”.



- d. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do guarda da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.
- e. Os muros de fechamento e os fundos das edículas deverão ser revestidos e pintados interna e externamente.

### 13. Restrições específicas às Edificações

#### a. Taxa de Ocupação

A Taxa de Ocupação (TO) é 0,5 (meio), ou seja, a área coberta de projeção horizontal (excluídas as projeções de beirais) da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área de projeção horizontal da edícula, se houver, não poderá ultrapassar 50% da área do lote.

#### b. Coeficiente de Aproveitamento

O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA) é igual a 1 (um), ou seja, a área da construção máxima permitida para o lote é igual à uma vez a área do lote.

#### c. Área mínima de construção

A área da construção principal, não poderá ser inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).



#### d. Número máximo de pavimentos

Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Terrenos em declive poderão prever pavimento semi-enterrado desde que respeitados os recuos e adequados à topografia do lote.

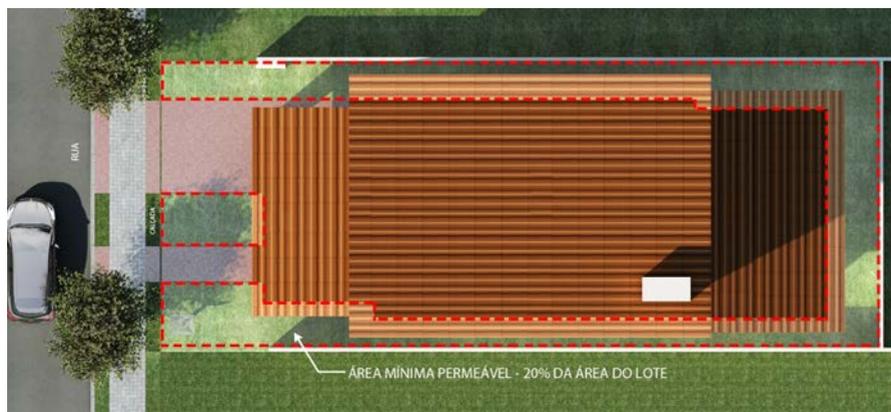


e. **Altura máxima das edificações**

A edificação deverá respeitar uma altura máxima, incluindo o telhado ou cobertura, de 9,00m (nove metros), contada da cota média do alinhamento principal. A altura das chaminés ou caixas d'água poderá exceder até 1,00m (um metro) da altura máxima das edificações.

f. **Área mínima permeável**

Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a **20%** (vinte por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste instrumento.



g. **Faixas de servidão**

Todo e qualquer proprietário de imóvel no **Landscape Maricá** fica obrigado a ceder passagem de servidão gratuita de águas pluviais dos lotes contíguos, desde que utilizadas através de tubulações devidamente canalizadas. Poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais. Correrá por conta do beneficiário da servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, inclusive as eventuais despesas com recomposição e reforma no imóvel serviente causadas pela sua implantação ou utilização.



## 14. Muros de arrimo

- Havendo a necessidade de construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 1,50m (um metro e meio), contados acima ou abaixo da cota original do lote, no trecho onde o mesmo será edificado.



## 15. Fechamento dos lotes por muros, gradis e cercas vivas

- Muros de fechamento e cercas vivas de divisas laterais e de fundos

Poderão ser executados muros de divisa em alvenaria, com altura máxima de 2,00m, nas divisas laterais e na divisa de fundo, respeitando o afastamento mínimo de 4,00m do alinhamento de frente, correspondentes ao recuo de frente.



24

Na faixa de recuo de frente ao longo das divisas laterais, será permitido o plantio de cerca viva, que deverá ser conservada com altura máxima de 1,20m, ficando vedada a sua utilização no alinhamento de frente do lote, que deverá ser mantido sem nenhum tipo de fechamento.

No caso de fechamento frontal do lote, este somente poderá ser feito obedecendo ao recuo de 4,00m e respeitando a altura máxima de 2,00m.



- Lotes com divisas laterais ou de fundos com Áreas de Lazer

Os muros dos lotes com divisa lateral ou divisa de fundos com Área de Lazer deverão ser executados e revestidos na face externa em blocos de concreto aparente, pintados na cor padrão dos muros de fechamento do empreendimento conforme especificação fornecida pela **ADMINISTRAÇÃO**.



25

## 16. Procedimentos para início e execução de obras

- a. Os serviços de sondagem e o levantamento planialtimétrico nos lotes serão permitidos independentemente da aprovação de projetos pela **ADMINISTRAÇÃO** e pela Prefeitura Municipal. O acesso de profissionais no empreendimento para estas finalidades será liberado mediante apresentação da **Autorização para Execução de Levantamento Topográfico e Sondagem** emitida pela **ADMINISTRAÇÃO**, a pedido do proprietário interessado.
- b. Todas as empresas, seus funcionários e profissionais autônomos deverão ser cadastrados na **ADMINISTRAÇÃO** para receberem autorização de entrada no loteamento para execução dos serviços e obras.
- c. Os **proprietários de lotes** não poderão realizar qualquer obra de terraplenagem nos lotes, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **ADMINISTRAÇÃO** e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida. Qualquer obra só poderá ser iniciada após a expedição do **Alvará de Licença** do poder público e **Documento de Aprovação de Projeto e Autorização de Início de Obra** expedidos pela **ADMINISTRAÇÃO**.
- d. Deverão ser solicitadas as ligações das redes de água, esgoto e energia elétrica diretamente às concessionárias responsáveis.
- e. Antes de qualquer atividade no terreno, o lote (e o lote de apoio se for o caso) deverá ser cercado por tapumes de proteção, não se incluindo nesta orientação as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

Caso haja previsão de execução de muro de fechamento, este deverá substituir o tapume, exceto na faixa do recuo frontal.

- f. Os tapumes deverão ser executados, conforme padrão estipulado pela **ADMINISTRAÇÃO**, com altura entre 2,00m e 2,50m, contornando o lote, a partir da testada deste, não devendo ultrapassar os limites do lote. Deverá ser executado um portão de acesso, para pedestres, carga e descarga. Estes deverão ser mantidos em bom estado de conservação.
  - Chapas tipo Madeirite ou Metálicas, chapas pré-moldadas pintadas na cor verde conforme padrão especificado pela **ADMINISTRAÇÃO**.
  - O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras.
  - As placas, de autor do projeto, responsável técnico e endereço da obra, deverão ser fixados na parte frontal do tapume e deverão obedecer aos padrões estipulados pela **ADMINISTRAÇÃO**.



- Os tapumes somente serão permitidos durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lotes que não estejam sendo edificados.



- g. Será permitida a utilização total ou parcial de lotes de apoio, contíguos à obra ou reforma, mediante comunicação à Comissão de Obras da **ADMINISTRAÇÃO** e através da emissão por esta de **Autorização de Utilização de Lote de Apoio**, devidamente assinada pelo proprietário cedente, com termo de compromisso obrigando-se a devolver a área em seu estado original. A intermediação entre os proprietários será feita pela **ADMINISTRAÇÃO**.
- h. Este instrumento deverá ser de conhecimento dos projetistas, do empreiteiro e do responsável técnico pela obra.
- i. Na execução da terraplenagem deverão ser providenciadas barreiras de contenção para que não haja carreamento de materiais para as áreas de preservação e partes mais baixas do empreendimento. As ruas e passeios deverão ser mantidos limpos ao fim de cada dia de trabalho.
- j. Não será permitida, sob hipóteses alguma, a utilização e ocupação do passeio, da via pública, de áreas públicas ou praças para o depósito de materiais de construção ou realização de serviços de obra.

28

- k. O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido diretamente à rede pública. Não será permitida a instalação deste no lote de apoio.
- l. O barracão de obras poderá ser executado em alvenaria, madeira, ou containers de metal, porém, devem ser mantidos sempre limpos, pintados e em bom estado de conservação. Estes deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas aberturas voltadas para os acessos e recuos, de modo a não oferecer visão interior. As instalações sanitárias deverão estar afastadas dos limites do lote, no mínimo 1,50m.



- m. A obra deverá providenciar caibros junto aos meios fios para o acesso de veículos pesados a fim de não danificá-los. Estes acessos deverão também ser protegidos, devendo receber uma camada de brita ou com a fixação de tábuas para conservação da topografia das calçadas e proteção do passeio de pedestres. Os caminhões de transporte das caçambas deverão ser providos de tábuas ou caibros que servirão de apoio hidráulico na hora da carga/descarga, a fim de preservar o piso do asfalto e o meio-fio.
- n. Toda carga e/ou descarga de materiais, seja por quanto tempo for, deverá sempre, obrigatoriamente, ser efetuada dentro do

29

lote, ficando terminantemente proibido o uso das calçadas, ruas e avenidas do loteamento para depósito ou acúmulo de materiais de construção. Todo material de construção só poderá ser armazenado dentro do lote fechado por tapume ou muro e deverá ser prevista uma caixa de contenção, conforme modelo padrão, que servirá para a lavagem de ferramentas, utensílios e equipamentos de obra. Não será permitido o armazenamento nem a lavagem destes materiais nos passeios ou nas ruas do empreendimento. A caixa deverá ser limpa periodicamente e os detritos nela contidos deverão ser depositados nas caçambas de obra. Nada deverá ser despejado na rede de águas pluviais e de esgoto do empreendimento. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2,00m.



- o. Não será permitida a lavagem de veículos, tais como caminhões de concreto, na área intramuros ou no entorno do empreendimento. Caso isto ocorra, a empresa proprietária do veículo poderá sofrer sanções cabíveis nas Legislações pertinentes. Todos os caminhões de transporte de materiais passíveis de derramamento (brita/areia/etc.) deverão transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no Loteamento. Fica proibido estacionar veículos de carga e/ou utilitários nas alamedas e avenidas do loteamento.

- p. As caçambas de entulho somente poderão ser instaladas sobre o leito pavimentado das ruas, nunca sobre as calçadas ou sobre as guias e sarjetas.
- q. A **ADMINISTRAÇÃO** fará pelo menos três vistorias formais durante a execução da obra, para a verificação da concordância com os projetos aprovados, emitindo Termos de Verificação de Obras nas seguintes fases: (1) conclusão das fundações e baldrames; (2) concretagem de laje do piso superior ou cobertura de construções térreas e (3) concretagem de laje de cobertura ou execução de cobertura em construções de dois pavimentos. Para tanto, os proprietários ou os profissionais responsáveis pela execução das obras, deverão comunicar estes estágios à **ADMINISTRAÇÃO**, solicitando estas vistorias.
- r. Em caso de obra paralisada por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, desta deverá ser retirado, assim como do lote de apoio, todo material de construção e ferramentas de obra. As aberturas devem ser fechadas a fim de se evitar o ingresso de pessoas ou animais. O fechamento perimetral será exigido e este deve ser mantido em bom estado de conservação.
- s. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção. Somente será permitido o anúncio de venda ou locação de imóveis por orientação da **ADMINISTRAÇÃO**, se esta o permitir e na forma que designar.
- t. Somente será permitido o trabalho, uso de máquinas ou equipamentos que produzam ruídos ou sons que possam causar poluição sonora e a carga e descarga em obras no loteamento, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:30 horas e, durante a vigência do horário brasileiro de verão, até às 18:30 horas, não sendo permitido o trabalho aos sábados, domingos e feriados. Exceções, somente com autorização da **ADMINISTRAÇÃO** e desde que não causem prejuízo aos moradores.

- u. É proibido pernoitar na obra durante os finais de semana ou feriados prolongados, excetuando-se o vigia, sendo que os empregados deverão deixar os alojamentos até as 18:00 horas da sexta-feira, ou do último dia útil em caso de feriado prolongado e somente podendo retornar a obra na segunda-feira ou no primeiro dia útil após o feriado às 7:00 horas.
- v. Fica terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, ou qualquer outro tipo de material destinado à construção, no passeio, vias públicas ou áreas de lazer.
- w. Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 30 litros que serão retirados por empresa especializada.
- x. Fica expressamente proibida a ocupação da edificação no Lote antes da concessão do Certificado de Conclusão de Obra emitido pela **ADMINISTRAÇÃO**.

## 17. CONCLUSÃO DA OBRA

---

- a. Ao final da obra, a **ADMINISTRAÇÃO** fará uma vistoria de entrega de obra, onde será verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas neste instrumento, que refletem o previsto no Contrato de Venda e Compra e no Regulamento Interno da **ADMINISTRAÇÃO**.
- b. A obra deverá estar inteiramente acabada e limpa, com a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo, tanto no próprio lote, quanto no lote de apoio, se utilizado.
- c. Após a vistoria e aprovação final, a **ADMINISTRAÇÃO** emitirá um **Certificado de Conclusão de Obra** (Auto de Conclusão), autorizando a ocupação da residência.
- d. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham

a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a **ADMINISTRAÇÃO** qualquer pedido de indenização, ou mesmo perdas e danos.

- e. É reservado o direito aos funcionários da **ADMINISTRAÇÃO** de realizar inspeções nas obras em qualquer momento, sempre que for necessário e sem aviso prévio.
- f. Deverá ser mantida na obra uma cópia integral dos projetos aprovados, alvarás, licenças, bem como todas as comunicações e instruções baixadas pela **ADMINISTRAÇÃO**.
- g. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o fato deverá ser comunicado imediatamente à **ADMINISTRAÇÃO**, dando-se início ao processo de substituição do projeto aprovado.



