

Norma 002/2020

REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E POSTURAS COM RELAÇÃO A OBRAS E MEIO AMBIENTE DO CANTO DAS ÁGUAS

Minuta

Esta Norma substitui a original, editada em 21 de outubro de 2000, e foi elaborada com base no trabalho realizado pela Comissão especialmente constituída para este fim, através da Portaria 004/2020, integrada pelos condôminos Fernando Amorim de Paula, Patrícia Ribeiro Campos de Abreu e José Wellington Rezende (Subsíncido de Meio Ambiente e Paisagismo), sob a coordenação do Subsíncido de Obras, José Eduardo Moreira Felipe. Em XX/XX/XX esta Norma foi encaminhada ao Conselho Deliberativo e Fiscal do Condomínio Canto da Águas, que aprovou a proposta de autorizou a sua apresentação à Assembleia Geral XXXXX, realizada em XX de xxxxxx de 20XX, tendo sido aprovada na íntegra e passou a vigorar, para todos os seus efeitos legais e consequências jurídicas, a partir desta data, respeitados os direitos adquiridos e as decisões adotadas até a presente data.

CAPÍTULO I - DAS FINALIDADES

Art. 1º - Estas normas têm a finalidade precípua de:

1.1 - Preservar a natureza do Condomínio Canto das Águas:

- 1.1.1 - Minimizando o impacto ambiental da ocupação,
- 1.1.2 - Protegendo as nascentes e os olhos d'água,
- 1.1.3 - Prevenindo e combatendo o assoreamento do lago,
- 1.1.4 - Promovendo práticas de manejo que levem em conta a preservação da fauna e da flora nativas da região.

1.2 - Preservar o bem comum e qualidade de vida;

1.3 - Evitar o uso indevido e danoso das unidades imobiliárias;

1.4 - Assegurar o uso adequado dos bens comuns;

1.5 - Promover o convívio harmonioso entre os proprietários;

1.6 - Manter a portaria e o sistema de controle e vigilância do Condomínio.

CAPÍTULO II - DA OBRIGATORIEDADE

Art. 2º - A presente NORMA, Anexo I da Convenção de Condomínio do Canto das Águas, compila em um único documento as regras e critérios que regulamentam o uso e a ocupação do solo dentro do Condomínio Canto das Águas, assim como define as posturas com relação à realização de obras e preservação do Meio Ambiente, com o intuito de facilitar a compreensão de todos quanto aos procedimentos necessários para execução de uma obra, resguardando os objetivos do Condomínio, e de acordo com a cláusula terceira da Convenção de Condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, registrado sob nº 491, Fls.281V, livro nº 3, sendo obrigatório a todos os condôminos, dependentes, familiares, empregados, prestadores de serviço, locatários e convidados à respeitá-la e cumpri-la na íntegra.

Art. 3º - Ao condômino cabe acatar, estar ciente e de acordo em caráter irrevogável e irretratável, com todas as Cláusulas desta Norma e da Convenção do Condomínio, e obriga-se por si, seus herdeiros e sucessores, a respeitar todos os seus termos e disposições.

Art. 4º - Estas Normas são supletivas e prevalece o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo e preservação do meio ambiente, como quanto à aprovação dos projetos, e definem o horário de trabalho nas construções, critérios e procedimentos para apresentação de projetos, taxas de aprovação e vistoria, controle e horário de entrega de materiais nas obras e outras regras, estabelecidas pelo Condomínio, a quem competirá modificar, atualizar e fiscalizar o seu cumprimento, visando a segurança, o bem estar comum e o bom andamento das obras.

Art. 5º - Estas normas farão parte integrante da escritura definitiva de compra e venda e de todas as transações futuras, que tenham por objeto as Unidades Imobiliárias.

CAPÍTULO III - DO USO

Art. 6º - O Condomínio Canto das Águas destina-se a residências unifamiliares, competindo ao Síndico e os Subsíndicos o exercício de todos os atos necessários à preservação da moral, dos bons costumes, da ordem interna, do meio ambiente, da segurança, da higiene, do respeito às leis e posturas regeadoras do aproveitamento e uso do solo. Por isso estão impedidas as construções que firam as posturas municipais e quaisquer leis vigentes; as moradias multifamiliares; a exploração de qualquer atividade comercial, industrial, religiosa, político-partidária, educacional, artística ou similares ou o mau uso da propriedade.

Art. 7º - O proprietário da unidade residencial será o único e exclusivo responsável por quaisquer danos aos bens e áreas comuns do Condomínio e/ou de outros condôminos ou terceiros, causados por ele, por seus dependentes, locatários, convidados ou prestadores de serviço, assim como, pelos veículos que autorizar entrar no Condomínio. A responsabilidade se estende também às obras que realizar em sua unidade e aos operários, fornecedores e entregadores nela envolvidos. (Norma de Acesso Art. 7 ,10 e 39)

Art. 8º – Fica entendido e aceito pelo condômino que pretende construir em sua unidade, que o reparo de qualquer dano causado ao patrimônio comum em decorrência da obra, deve obrigatoriamente ser realizado pelo condômino proprietário, por sua conta e risco, e que, caso ele não o faça, o reparo será feito pelo Condomínio e o custo integral do serviço será cobrado no boleto condominial do mês subsequente ao seu término.

Art. 9º - É proibida a instalação de letreiros, faixas, cartazes, banners, avisos publicitários e anúncios de qualquer natureza nos lotes, construções particulares e nas áreas comuns, por parte dos condôminos, ficando, desde já, autorizado o Condomínio a retirar todo e qualquer dispositivo não autorizado pela Administração. Anúncios de revenda de unidade devem ser colocados em quadros próprios do Condomínio, mediante solicitação à Administração e de acordo com as regras por ela estabelecidas.

Parágrafo Único – A Administração, e somente ela, poderá utilizar áreas comuns para instalação de dispositivos temporários de informação relevante de interesse coletivo, para divulgar eventos e campanhas institucionais.

Art. 10º - O condômino deverá manter os seus jardins, passeios e construções em perfeito estado, mantendo-os limpos de sujeira e entulhos. Materiais de construção deverão ser armazenados no interior do lote.

Art. 11º - É proibido o desmembramento ou divisão de qualquer Unidade Imobiliária ou a construção de duas ou mais unidades habitacionais independentes no mesmo lote ou em lotes unificados. É permitida a construção de área de lazer separada da casa, mas, obrigatoriamente integrada a ela.

Art. 12º - O condômino constituirá, em favor das unidades vizinhas a título de servidão de passagem em sua unidade, numa faixa de 2,00 m das divisas, a passagem da rede de água e drenagem pluvial, do vizinho ou de interesse coletivo, às expensas do interessado.

Art. 13º - O condômino não pode impedir a passagem das águas pluviais naturais a montante, sendo sua obrigação captá-la e conduzi-la, às suas expensas, sempre em redes independentes do esgoto, até o terreno inferior contíguo ou até a via pública, quando for o caso, para desaguar no sistema de drenagem do condomínio. A rede pluvial pode ser construída na faixa de servidão de passagem do seu terreno e/ou dos terrenos vizinhos, com a devida autorização do(s) respectivo(s) proprietário(s). A água de piscina poderá ser descarregada na rede pluvial.

Art. 14º - As redes de águas pluviais das vias comuns do Condomínio que passarem dentro de propriedades particulares devem ser respeitadas, mantidas e jamais poderão ser obstruídas ou desativadas, sendo necessária autorização prévia do Condomínio, para toda e qualquer intervenção no terreno por interesse do condômino proprietário.

CAPÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS E CONSTRUÇÃO

A - Regularização da Obra

Art. 15º - Antes de iniciar qualquer projeto e ocupação dos lotes ou de reforma ou ampliação da casa, é obrigatório procurar o Condomínio, que informará ao proprietário, formalmente e por escrito, sobre os procedimentos que devem ser por ele adotados, fornecendo-lhe uma cópia das Normas para aprovação dos projetos e execuções de obras e orientando-o quanto ao cumprimento dos mesmos. Esta obrigação é devida mesmo no caso de construção de quadra de esporte/lazer e/ou de piscina, de alvenaria, fibra de vidro ou de outro material.

Art. 16º - O condômino não poderá iniciar nenhuma limpeza do lote, construção, reforma, demolição, movimentação de terra, roçada e fechamento de divisas sem a prévia, formal e expressa aprovação dos projetos pelo Condomínio e, em seguida pelos órgãos públicos competentes. O desmatamento autorizado exige prontas obras de contenção, de tal forma a impedir eventual erosão ou carreamento de material sólido para imóveis de terceiros, para áreas comuns, para mananciais de água ou para lagos.

Parágrafo Único - Durante a fase de construção, a capina será permitida somente na área situada dentro das tabeiras (área de implantação das obras).

Art. 17º – Todos os projetos arquitetônicos e de terraplenagem, de construções, modificações ou reformas, deverão ser apresentados previamente para aprovação no Condomínio.

Os projetos deverão estar de acordo com a legislação do município de Rio Acima (Lei de Uso e Ocupação do Solo - 1330/2007, Código de Obras - Lei complementar 04/2007, Lei de Parcelamento do Solo – 1331/2007 e Plano diretor – Lei complementar 01/2006), com as normas da ABNT e com os itens dispostos neste regulamento.

É recomendado que, antes de iniciar a elaboração do projeto arquitetônico, o condômino consulte a Prefeitura de Rio Acima sobre os padrões de apresentação gráfica, para que ele seja apresentado ao Condomínio nos mesmos padrões exigidos pelo município.

Os proprietários deverão entregar ao arquiteto do Condomínio os seguintes documentos:

- a) Cópia do documento comprobatório de propriedade do(s) lote(s);
- b) Uma cópia do conjunto de projetos arquitetônicos, do projeto da fossa séptica e do projeto de terraplenagem;
- c) Cópia da RRT/ART do projeto arquitetônico, ART do projeto de terraplenagem, devendo todos estarem devidamente assinados e quitados;
- d) Memória de cálculo das áreas por pavimentos contendo área total, área de projeção e área permeável;
- e) Levantamento topográfico do lote.

Após a entrega dos documentos acima, o condomínio terá 20 dias úteis para análise, solicitação de informações e de correções e possível aprovação, e o valor deste serviço varia de acordo com a área do imóvel, sendo cobrado diretamente no boleto condominial. Após esta etapa, é de responsabilidade do condômino providenciar a aprovação dos projetos junto à Prefeitura Municipal de Rio Acima.

Art. 18º – Após a aprovação dos projetos pela prefeitura e obtenção do Alvará de Construção, os proprietários deverão entregar à secretaria 1 (uma) cópia de todos os documentos que compõem o processo, devidamente carimbados pela prefeitura. Após a entrega, será agendada uma reunião com o RT da obra para as orientações que se fizerem necessárias e expedição da autorização de início de obras, documento indispensável obrigatório para que a construção possa ser iniciada.

Art 19º - O alvará expedido para a execução da obra possui validade conforme o código de obras do Município de Rio Acima e deverá ser renovado sempre que sua validade expirar, caso contrário, a obra será paralisada até a regularização

da documentação e uma denúncia será enviada à secretaria de obras do município de Rio Acima.

Art. 20º – Independente do prazo de validade do Alvará expedido pela prefeitura, o condômino deverá obrigatoriamente rerepresentar o projeto de construção não concluída a cada 5 (cinco) anos, para revalidação e possível solicitação de alterações para adequá-lo à legislação municipal e/ou à esta Norma, caso tenham sofrido alterações. Esta regra vale para os projetos em andamento na data de sua aprovação em assembleia.

B – Parâmetros construtivos

Art. 21º - As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

1. Recuo de frente: 4,00 m, a partir do alinhamento da unidade;
2. Recuo de fundo: 4,00 m, medidos da divisa dos fundos da unidade;
3. Recuo lateral: 2,00 m, de cada lado;
4. As construções deverão ter o recuo mínimo de 4,00m de suas divisas com ruas e praças.

Parágrafo Único – Os recuos (frontal, lateral e de fundo) têm como finalidade definir áreas de servidão de passagem obrigatórias entre a divisa e o início da alvenaria, não sendo permitida nelas nenhuma construção de qualquer tipo, ainda que sejam no nível do solo ou abaixo, como: piscina, quadra, garagem, piso, cisterna, reservatório, fossa, canteiro, viveiro, canil etc.

Art. 22º - As faixas de recuos das construções descritas acima, localizadas junto as ruas e praças, só poderão ser usadas, exclusivamente, como jardim, vedada qualquer outra destinação.

Art. 23º - Todos os recuos mencionados serão contados à partir da alvenaria, sendo que o beiral poderá ter no máximo 0,90 m a contar da alvenaria, quando estiver dentro da faixa de recuo.

Art. 24º - A taxa de ocupação para edificação será de no máximo 40% da área da unidade, o coeficiente de aproveitamento será de 0,8 da área do terreno.

Parágrafo Único - De acordo com o RIMA/PCA do licenciamento do Condomínio a supressão vegetal não poderá exceder a 40% da área total do terreno, devendo o restante ficar intacto.

Art. 25º - Em relação a cota do terreno natural, a construção não poderá exceder a 8,00 m de altura, medidos a partir de qualquer ponto do encontro da construção com a cota do terreno natural. A construção poderá ter no máximo dois pavimentos acima do nível do solo.

C – Passeio

Art. 26º – O passeio é área comum que não pertence à unidade e muito menos ao condômino proprietário. Para novos projetos ou construções em andamento os passeios deverão ser construídos no nível do sistema viário, seguindo o bordo das construções existentes, com largura mínima de 1,5m, e estar em harmonia com o paisagismo do residencial e com área impermeável não superior a 60 % da área total do passeio. As rampas de acesso aos lotes deverão começar nos

alinhamentos dos mesmos, não podendo invadir o passeio ou o greide da rua e nem interferir no sistema de drenagem pluvial do residencial.

Art. 27º – No passeio não será permitido o plantio de árvores ou arbustos, nem a implantação de elementos como, bancos, objetos decorativos, pedras ou qualquer outro tipo de obstáculo que atrapalhe os pedestres ou impeça o estacionamento transitório de veículo.

Art. 28º – A manutenção do jardim do passeio e a poda da arborização nele plantada pelo condômino da unidade contígua é de responsabilidade deste, podendo o Condomínio fazer as intervenções que julgar necessárias no jardim e na arborização do local, sem necessidade de autorização do proprietário.

D - Fechamentos

Art. 28º – Os fechamentos das divisas deverão observar as seguintes regras:

- a) Deverão ser de cercas vivas, devidamente tratadas, de madeira rústica, de gradil ou de outro material, desde que em harmonia com o estilo da construção;
- b) Não serão permitidas cercas de arame farpado;
- c) Para cercas de gradil, a altura máxima permitida será de 1,20m na parte frontal da residência e nos 4 primeiros metros das laterais correspondentes à área de afastamento frontal da construção. A partir deste trecho, o gradil ou alambrado poderá ter altura máxima de 1,80m nas laterais e no fundo. Nas divisas laterais, com casas vizinhas, o alambrado poderá ter altura maior, desde que haja acordo entre as partes, devidamente aprovado pela Administração do Condomínio.
- d) Para cerca viva, a altura máxima permitida é de 2,50m nas divisas laterais e de fundo, e caso a espécie de planta utilizada na cerca necessite de anteparo para auxiliar no crescimento, o mesmo deve seguir as regras para alambrado, que constam no item c, acima. É permitida a instalação de grade metálica no lado interno da cerca viva, para garantir melhor fechamento. A poda desta cerca é de responsabilidade dos vizinhos.
- e) Será permitida a construção de muros divisórios de alvenaria, de concreto ou de qualquer tipo, com altura máxima de 0,80m, a partir do nível do terreno natural. Poderá ser colocada uma faixa de gradil acima deste muro, desde que a altura total do fechamento respeite 1,20m na parte frontal e nos 4 primeiros metros das laterais, e 1,80m nas demais partes do fechamento.
- f) No caso de fechamento das unidades nas divisas com ruas e praças, as cercas vivas ou de qualquer outro tipo, com altura superior a 1,20 m, só poderão ser construídas observando-se o recuo de 4,00 m.
- g) O condômino deverá apresentar previamente ao Condomínio projeto detalhado dos fechamentos das divisas, só podendo iniciar a construção após aprovação e autorização por escrito do Condomínio, o que vale, também, para construção de cercas posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico.

- h) Os portões de pedestres e de veículos devem ser vazados e seguir o mesmo padrão visual e de altura do gradil e não podem impedir a visão do interior da unidade.

Art. 29º – Para novas obras, após a execução da terraplenagem, deverá ser colocado o fechamento de tapume em toda a testada e no trecho correspondente ao afastamento frontal de 4 metros, na parte lateral do lote. O tapume deverá ter altura de 2,00m, devendo ser pintado na cor verde escuro e mantido em bom estado de conservação até o final da obra. Para obras que fazem divisa com unidades habitadas, o tapume deverá ser colocado em toda a extensão lateral da divisa, ou obter autorização do vizinho por escrito caso não venha a executar o tapume lateral.

Parágrafo Único – Em caso de necessidade de paralização da obra o condômino deve notificar formalmente o Condomínio do período em que ela ficará paralisada e, se o período for superior a doze meses, deve ser plantada cerca viva na frente do tapume para melhorar o visual e harmonizá-lo com o ambiente.

E - Contenções

Art. 30º – A construção de muros de arrimo só podem ter início mediante projeto aprovado pelo Condomínio e não podem ultrapassar o limite da altura do terreno que vai conter e respeitar os afastamentos regulamentares. Caso isso não seja possível, a Administração poderá, ouvidos os vizinhos afetados, solicitar parecer técnico do órgão municipal de defesa civil para, em nome da segurança e em caráter excepcional, autorizar a construção do arrimo dentro da faixa de servidão.

F – Vistorias técnicas e Habite-se

Art. 31º – Durante a obra, serão realizadas duas vistorias regulamentares do arquiteto do Condomínio, para verificar o estrito cumprimento do projeto aprovado, sendo a primeira após a marcação das tabeiras e a segunda após a finalização da obra. Ambas as visitas serão obrigatórias, realizadas mediante solicitação formal obrigatória do condômino e cobradas deste no boleto condominial, de acordo com a tabela disponível na secretaria.

Parágrafo Único – Além das vistorias regulamentares aqui previstas e obrigatórias, outras poderão ser feitas em qualquer fase da obra, a critério da Administração, e, sendo detectada qualquer irregularidade em relação ao projeto aprovado ou a qualquer regulamento interno, o Condomínio irá notificar o condômino para esclarecimentos e/ou correções; e, se for o caso, encaminhar denúncia à prefeitura para o embargo da obra, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta norma e em outros regulamentos internos, e ações legais cabíveis.

Art. 32º - Todas as construções deverão ter acabamentos completo e características condizentes com o nível do empreendimento.

Art. 33º - Ao finalizar a obra, cabe ao condômino comunicar este fato ao Condomínio, para obter a necessária “baixa de construção” e providenciar, às suas expensas, o “Habite-se”, junto à prefeitura de Rio Acima, e entregar cópia do documento à secretaria.

G – Segurança

Art. 34º - O Condomínio manterá o sistema de vigilância na Portaria e nas áreas comuns eximindo-se, entretanto, de responsabilidade decorrente de roubo, furtos, atentados e acidentes ocorridos nas propriedades ou causados por pessoas.

Art. 35º – Após a conclusão da terraplenagem, o condômino deverá providenciar imediatamente a revegetação dos taludes, bem como a execução de drenagem adequada, a fim de que não haja carreamento de materiais para as vias e/ou terrenos adjacentes. Caso esse carreamento ocorra, o condômino poderá ser multado e deverá providenciar imediatamente a limpeza, além de ser responsabilizado por eventuais danos que causar ao patrimônio comum, a condôminos e a terceiros.

Art. 36º - A entrada de caminhões e máquinas, para limpeza de lotes, entrega de material de construção, retirada de lixo/entulho visando o início de uma construção ou de uma reforma estará condicionada a autorização da fiscalização de campo, e só será liberada após verificação de que o condômino responsável tem projeto aprovado pelo Condomínio e Alvará de construção da Prefeitura de Rio Acima. Caso o condômino não tenha providenciado esta documentação, os veículos serão barrados, mesmo que tenham autorização do condômino.

Art. 37º – Durante a execução de obras/reformas/limpezas, a caçamba deverá ser posicionada no interior do lote e, quando não for possível, o condômino deverá solicitar orientação do Condomínio sobre o melhor local para posicioná-la. Caso a única solução seja colocar no canteiro central e/ou passeio, o condômino terá o prazo de 72h para providenciar a sua retirada.

Parágrafo Único - A caçamba posicionada em área comum deve conter adesivos refletivos nos seus quatro lados e não poderá permanecer no Condomínio durante o final de semana, devendo ser recolhida na sexta-feira, até às 18:00 horas.

Art. 38º - É vedada a utilização de qualquer lote, trilha ou área de servidão como via de acesso constante à unidade habitacional ou a áreas comuns do Condomínio, especialmente por veículos motorizados.

Art. 39º - Para a realização de qualquer obra, deverá o condômino cadastrar diretamente, ou através de empresa construtora, os técnicos e operários envolvidos, obtendo para cada um o respectivo crachá, para tanto apresentará:

- a) Um retrato colorido 3x4
- b) Cópia da Carteira de identidade
- c) Autorização de entrada pelo condômino proprietário da unidade.
- d) Todos os trabalhadores envolvidos na obra devem obrigatoriamente portar o crachá em lugar visível, dentro do Condomínio.

Art. 40º - Na execução das obras deverá o condômino proprietário e empresa construtora observar o seguinte:

- a) Somente será permitida a circulação interna de caminhões, com carga máxima de seis toneladas, em dias úteis, de 7:00 às 18:00 horas, vedado

o trânsito, carga e descarga, aos sábados, domingos e feriados civis ou religiosos, **exceto em situações emergenciais, como transbordamento do fossa, deslizamento de encosta, retiradas de árvores caídas e outras que exijam providências imediatas para resolver o problema.** A entrada de caminhões com cargas superiores **e tratores**, estará condicionada à autorização prévia da Administração do Condomínio.

- b) É expressamente proibido a pernoite de funcionários em obras de construção ou reforma no interior da unidade, ficando permitido a permanência de apenas um (1) vigia no interior da obra, sendo que este não poderá utilizar as áreas comuns do condomínio.
- c) Seguir rigorosamente o projeto, tal como aprovado, informando a secretaria qualquer alteração essencial.
- d) Cumprir rigorosamente os preceitos legais quanto ao registro da obra no INSS, prévio cadastramento no CREA-MG, comunicação do início da obra à Prefeitura de Rio Acima, recolhimento regular os tributos devidos.
- e) Instalar as placas de obra regulamentares, exigidas por órgão fiscalizador, como o CREA-MG, por exemplo.
- f) Não utilizar mananciais hídricos existentes no Condomínio, sequer temporariamente, para captação d'água.
- g) Não preparar massa diretamente no asfalto ou no passeio, salvo se estiver dentro de caixa própria, que deve ser obrigatoriamente colocada dentro da unidade ao fim do expediente.
- h) Não utilizar, em nenhuma hipótese, salvo com o consentimento formal da Administração, a unidade imobiliária autônoma ou área comum do Condomínio como depósito de qualquer tipo de entulho, lixo ou material de construção.
- i) Manter na obra uma cópia de todos os projetos aprovados para serem apresentados ao fiscal do Condomínio, da prefeitura ou do CREA-MG quando solicitado.
- j) Fazer, por sua conta e risco, os reparos necessários no asfalto e nas canaletas danificados durante a obra.

Art. 41º - É função do Subsíndico de Obras requerer à Prefeitura de Rio Acima ou a entidade fiscalizadora do exercício da Engenharia o embargo de qualquer obra que, além dos casos previstos em leis específicas, estiver sendo executada sem prévia aprovação ou infringindo a qualquer das normas aqui fixadas.

Art. 42º - Ao iniciar construção, o condômino deverá afixar, em local visível do canteiro de obras, placa padrão fornecida pelo Condomínio, determinando os seguintes limites de comportamento para os seus **contratados diretos ou indiretos**.

São consideradas faltas graves e por elas responde o condômino proprietário da unidade:

1. nadar, tomar banho ou pescar na lagoa, cursos d'água ou cachoeiras;
2. caçar animais silvestres ou portar ou usar armadilhas para capturá-los;

3. cortar árvores sem prévia autorização das autoridades competentes;
4. acender fogueiras, sob qualquer pretexto;
5. retirar ou danificar mudas da vegetação nativa;
6. satisfazer necessidades fisiológicas fora das instalações sanitárias;
7. transitar fora das vias públicas e sem usar o crachá em lugar visível para a fácil identificação.

CAPÍTULO V - ÁGUA, LUZ E ESGOTO

Art. 43º - O condômino obriga-se a obedecer as normas e especificações técnicas de construção, descritas nos projetos complementares da rede elétrica, rede de água tratada e de água pluvial, como também as normas de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo Condomínio.

Parágrafo Primeiro - As ligações externas de luz, telefone, internet, TV a cabo, campainha e/ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, obedecendo as normas das respectivas concessionárias, correndo todos os custos das ligações por conta exclusiva do condômino.

Parágrafo Segundo - As ligações da rede de distribuição de água ao hidrômetro serão feitas pelo Condomínio, cabendo ao(s) condômino(s) o pagamento do custo total da ligação, bem como a instalação do hidrômetro, dentro das normas estabelecidas pelo Condomínio.

Parágrafo Terceiro – Ao vencer o período de validade indicado pelo fabricante, o CCA fará a substituição do hidrômetro por outro novo, às custas do condômino, com débito no boleto condominial do mês subsequente à troca.

Art. 44º - O condômino obriga-se a construir uma fossa séptica de acordo com as especificações da Organização Mundial da Saúde, normas (ABNT - NBR 7229) e executar projeto (que deve ser assinado pelo proprietário e RT). O conjunto da FOSSA SÉPTICA não poderá ser construído dentro dos afastamentos das divisas e levar em consideração a posição do lençol freático. Os sumidouros deverão estar localizados no mínimo a doze metros de qualquer curso d'água e da faixa de servidão da adutora da cidade de Rio Acima, que passa no interior do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – É obrigação do condômino dar manutenção em sua fossa e providenciar a sua limpeza periódica, arcando integralmente com os custos incidentes. Caso a limpeza da fossa se faça necessária, devido a mau cheiro, transbordamento, reclamação dos vizinhos ou outros inconvenientes, e o condômino não tome as devidas providências, a Administração deverá notificar o condômino para exigir que a limpeza seja feita e, caso a notificação não surta efeito, o Condomínio providenciará a limpeza e lançará o custo no boleto condominial, além de aplicar as penalidades previstas nesta Norma, por descumprimento de suas obrigações.

Art. 45º – o projeto deverá prever a construção de um reservatório de água com capacidade mínima de 6.000 l (seis mil litros) por unidade residencial, como medida de prevenção em caso de alguma pane ou insuficiência no sistema de reserva de água, e não poderá ser construído dentro dos afastamentos das

divisas. A instalação deste reservatório é obrigatória em todas as casas, como parte integrante do sistema de abastecimento do Condomínio.

Parágrafo Único – A execução de poços artesianos em unidade particular é permitida, desde que o condômino siga a legislação estadual e federal pertinente, encaminhando a outorga de autorização do poço à Administração do Condomínio.

CAPÍTULO VI - DO MEIO AMBIENTE E DO PAISAGISMO

Art. 46º - O condômino não poderá, em nenhuma hipótese, desviar, poluir, modificar ou impedir o curso natural das águas existentes nas áreas do Condomínio, obrigando-se a proteger e preservar as nascentes, os cursos e quedas d'água, as lagoas e açudes, bem como realizar, às suas expensas, todas as obras necessárias à proteção e preservação das águas, dentro da unidade de sua propriedade, tão logo se façam necessárias.

Art. 47º – Salvo quando autorizado pelo Condomínio e pelos órgãos competentes, o condômino não poderá, em nenhuma hipótese, queimar, suprimir, cortar ou aparar as árvores, arbustos e árvores frutíferas existentes na área do empreendimento ou na área interna do seu lote, obrigando-se a realimentar as que se encontrem na(s) unidade(s) de sua propriedade. O condômino que desrespeitar esta regra poderá sofrer as penalidades previstas nesta Norma e, ainda, responder civil e criminalmente por este ato.

Parágrafo Primeiro - É proibida qualquer supressão de vegetação ou árvores às margens do lago e o condômino que desrespeitar esta regra poderá responder civil e criminalmente pelo seu ato, além de sofrer as penalidades previstas nesta Norma. É responsabilidade de todos os moradores manter intocada a vegetação nas margens do lago e de seus afluentes, devendo o mesmo denunciar quaisquer irregularidades observadas.

Parágrafo Segundo - É expressamente proibida a criação de novos decks de madeira ao redor do lago, exceto os construídos pelo Condomínio ou por ele autorizado.

Art. 48º - Constituí patrimônio da coletividade toda a fauna existente no empreendimento, aí incluídos pássaros, animais silvestres e insetos para a preservação do equilíbrio ecológico. São proibidos todos os tipos de caça, aprisionamento ou utilização da fauna. A preservação dos "habitat" é obrigação de todos.

Art. 49º – É expressamente proibida a utilização de lotes vagos para descarte de poda, entulho de construção ou lixo de qualquer espécie. Em caso de denúncia, o condômino responsável será multado nos termos deste regulamento e o prestador de serviço que praticou o ato estará sujeito às penalidade previstas nesta Norma e em outros regulamentos internos.

Art. 50º – Os proprietários de lotes vagos e de obras paralisadas deverão obrigatoriamente providenciar, anualmente e às suas expensas, limpeza geral do terreno, compreendendo poda de galhos para aumentar a insolação do terreno, roçada e retirada total do lixo gerado, sem supressão de árvores.

Parágrafo Primeiro – A limpeza obrigatória dos lotes está em consonância com a orientação da área de zoonoses da Prefeitura de Rio Acima (Ofício 135/2021), para evitar a proliferação do mosquito transmissor da Leishmaniose (Mosquito Palha), inseto que se desenvolve em matéria orgânica.

Parágrafo Segundo - No caso de denúncia/reclamação de sujeira excessiva ou aparecimento de insetos nocivos e animais peçonhentos que tragam riscos para pessoas e animais domésticos, o Condomínio poderá notificar o condômino para exigir que a limpeza seja realizada e, caso isso não surta efeito, o condômino será multado.

Art. 51º - Todas as atividades perturbadoras do silêncio e do sossego ou que acarretem danos à saúde e ao bem estar, são rigorosamente proibidas e reguladas por portaria específica editada pelo Síndico.

Art. 52º - É expressamente proibido, passível de responsabilização por crime ambiental, lançar quaisquer objetos, lixos, esgotos, despejos ou líquidos sobre as águas naturais ou pluviais, bueiros, sarjetas, ruas ou em qualquer lugar do residencial.

Art. 53º – O material de construção deverá ser armazenado dentro dos limites do terreno e quando não for possível, o condômino deverá solicitar orientação do condomínio sobre o melhor local para o seu posicionamento, sendo obrigatória a retirada do material em até 48 horas. O entulho deverá ser retirado para fora do Condomínio pelo condômino proprietário da unidade residencial, sendo proibida a permanência em passeios e canteiros centrais. O lixo doméstico/lixo verde deverá ser acondicionado em sacos para lixo e colocados dentro da lixeira com tampa para a posterior retirada pelo serviço de coleta de lixo do Condomínio.

Parágrafo Único – O condômino será o único e integral responsável pelos danos que o material colocado em área comum causar ao patrimônio comum do Condomínio e/ou a outros condôminos ou a terceiros.

Art. 54º O condômino deve construir, às suas expensas e antes do início da obra, recipiente metálico definitivo para depósito do lixo doméstico com 1,00m de comprimento x 0,50m de largura x 0,50m de altura, e deverá estar instalado a no mínimo 0,90m de altura do nível do solo, devendo conter tampa e ser pintada na cor verde escuro e telada para evitar o acúmulo de chorume.

Parágrafo Único – É obrigação do condômino informar-se junto à secretaria sobre os horários de recolhimento do lixo doméstico e de poda leve, e será considerada falta grave, passível de multa, colocar lixo no chão, facilitando o ataque de animais de forma causar sujeira na via. Lixo fora da lixeira ou mal acondicionado não será recolhido pelo caminhão.

Art. 55º - A manutenção, guarda e preservação da vegetação, da arborização e do ajardinamento das áreas comuns, são de responsabilidade do Condomínio, que fiscalizará e executará estes serviços com os recursos de que dispõe, cabendo aos condôminos fiscalizar e denunciar ações que possam prejudicar a preservação das áreas verdes.

Art. 56º - A poda das árvores próximas à rede elétrica deve ser feita pela CEMIG e a solicitação pode ser feita tanto pela Administração, como por qualquer condômino que notar risco de rompimento de cabos por galhos.

Art. 57º – Os condôminos poderão se voluntariar para criar jardins nos canteiros centrais e rotatórias próximas à suas residências, devendo arcar com todo o custo do paisagismo e da manutenção do local, sem nenhum direito ou exclusividade sobre esta área. Para isso, os condôminos deverão solicitar a autorização do Condomínio, informando as espécies de plantas que serão utilizadas, para avaliação da área de meio ambiente e paisagismo e posterior aprovação. A roçada de grama e varrição de folhas será de responsabilidade da prestadora de serviços terceirizada que cuida da limpeza das vias.

Art. 58º - Os pontos de energia para iluminação do jardim devem ser instalados somente na área interna da unidade, sendo vedada a sua instalação do lado externo da cerca.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

I. – Condôminos

Art. 59º - De acordo com a Convenção de Condomínio, ao condômino cabe obedecer todos os preceitos definidos nesta Norma e aceitar as punições pelo não cumprimento de qualquer dos seus artigos, além das penas cominadas na lei, por ele próprio, por seus operários e/ou por empresas por ele contratadas, sendo passível de sofrer as penalidades abaixo descritas, aplicadas isolada ou conjuntamente a critério da Administração, independentemente da ordem:

- I – advertência verbal;
- II – advertência por escrito;
- III - paralização imediata da obra;
- IV - denúncia aos órgãos fiscalizadores e a prefeitura de Rio Acima;
- V – multa de 1(uma) a 5 (cinco) vezes a taxa básica de condomínio, a critério da Administração, em função da gravidade da infração.

Art. 60º - Fica claro e entendido que cada infração é independente e punível, cada uma com a penalidade prevista, de acordo com a sua gravidade, a critério da Administração do Condomínio, e que o pagamento da mesma não desobriga o condômino, do cumprimento das disposições deste regulamento, nem de responder por outras ações institucionais e legais cabíveis.

Parágrafo Único – A multa será lançada junto com a taxa condominial no boleto do mês subsequente ao fato e, a cada reincidência ou descumprimento do prazo definido na notificação para correção/solução do problema, a multa será reaplicada em valor dobrado.

Art. 61º - O fato de o condômino responder por infração cometida nesta norma não o exime de responder cumulativamente por infrações e penalidades previstas em outros regulamentos e, ainda, por ações civis e criminais a que estiver legalmente sujeito em decorrência dos fatos geradores.

Art. 62º - Uma vez aplicada a penalidade, o condômino tem o prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação, para se manifestar sobre os fatos, para que o Síndico possa, na forma da Convenção de Condomínio,

decidir pela aplicação da penalidade ou pelo arquivamento do expediente. Poderá, ainda, o Síndico, na hipótese de haver razões relevantes, adotar outras medidas cabíveis à espécie.

Parágrafo Único - Contra a decisão do Síndico caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias ao Conselho Deliberativo e Fiscal, recurso este que não terá efeito suspensivo e que não dispensará o pagamento da multa. Em caso de revisão da multa pelo conselho, o valor será restituído no boleto condominial do mês subsequente.

II. – Operários e empreiteiros

Art. 63º - Será advertido ou convidado a se retirar do Condomínio o operário ou qualquer outro trabalhador/fornecedor/entregador que desobedecer a este ou a outros regulamentos internos ou cujo comportamento for considerado inconveniente ou, ainda, contra o qual for registrada reclamação grave julgada procedente pela Administração. Neste caso, o crachá de acesso será recolhido.

Parágrafo Único – As penalidade aplicadas a pessoas envolvidas podem ser desde simples advertência verbal a suspensão, que será arbitrada pela Administração, podendo variar entre 3 (três) dias e 30 (trinta) dias, em função da gravidade, sendo que a cada reincidência o prazo será dobrado. O prestador de serviço que receber a terceira suspensão será proibido de entrar no Condomínio pelo prazo mínimo de 1 (um) ano, a contar da data desta ocorrência.

Disposições Gerais

Art. 64º – A Administração poderá, no interesse coletivo e em função de situações imprevistas, propor alterações desta Norma, as referendadas pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, para adequá-la à realidade do Condomínio.

Rio Acima, XX de XXXXXXXXX de 20XX.

Aluísio Monteiro
Síndico

José Eduardo Moreira Felipe
Subsíndico de Obras

Roney Oliveira Junior
Subsíndico Jurídico