



## ANEXO II

# NORMAS DE CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA

### ÍNDICE

1. DA INTRODUÇÃO E DEFINIÇÕES
2. DO INICIO DAS OBRAS
3. DOS TRABALHADORES DE OBRA
4. DOS HORÁRIOS
5. DA ENTRADA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO
6. DA TERRAPLANAGEM
7. A INTERRUPTÃO DAS OBRAS
8. DOS EMBARGOS
9. DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES
10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIOS
11. DO FIM DAS OBRAS / HABITE-SE
12. DO USO DAS ÁREAS COMUNS
13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

2º OFÍCIO  
COMARCA DE  
TA  
REGISTRO  
JURÍDICO  
REGISTRO

Anexo II: Folha 1



Ficam obrigados todos os Compradores e por seus sucessores, proprietários de imóveis do "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", a cumprirem as normas abaixo elaboradas, de vez que de todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverá constar como anexo estas **NORMAS REGEDORAS DA CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA - "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK"**.



## 1. DA INTRODUÇÃO E DEFINIÇÕES

Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados a **Comissão de Análise de Projetos** do "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK". Após a liberação das plantas, todos os projetos deverão ser submetidos à aprovação das autoridades competentes. Conforme Código de aprovação de projetos de construção, ampliação e reforma do Condomínio;

## 2. DO INÍCIO DAS OBRAS

- 2.1 Qualquer tipo de atividade no terreno, aterro entre outros, somente poderá ser executada após o cumprimento das etapas e documentos previstos conforme Código de aprovação de projetos de construção, ampliação e reforma do Condomínio, e aprovado pela Comissão de Análise de Projetos;
- 2.2 Para o início da obra, deverá ser feita comunicação por escrito à Administração, a qual formalizará informação à segurança do Condomínio, permitindo a entrada de materiais para a obra;
- 2.3 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem e terraplanagem, caberá ao proprietário realizar os muros permitidos de fechamento e ou isolar a totalidade dos terrenos com tapumes, tais operações poderão ser concretizadas após a emissão da licença para construção emitida pela Comissão de Análise de Projetos. Estes tapumes são exigidos em zinco. Os tapumes deverão ser mantidos em perfeitas condições até a conclusão da obra.
- 2.4 Ao se iniciarem as obras, cabe ao proprietário o zelo por toda e qualquer árvore plantada pelo Condomínio em área fronteira ao seu terreno. Não sendo respeitado esse procedimento, caso ocorra morte de alguma das árvores, as mesmas serão replantadas pelo Condomínio, exatamente nos mesmos locais de origem, em

Anexo II: Folha 2

1  
E  
S  
S  
B  
E  
I  
C  
V  
C  
A  
S  
I  
O  
1



porte similar mais próxima às originais e terão seus custos cobrados do proprietário da unidade autônoma.



### 3. DOS TRABALHADORES DAS OBRAS

Responsáveis técnicos, empreiteiros, empregados, prestadores de serviços e outros.

- 3.1 Toda e qualquer pessoa que preste algum tipo de serviço na obra, seja ela responsável técnico, prestador de serviços, etc., deverá ser, obrigatoriamente, cadastrada e identificada junto a Administração do Condomínio, antes de entrar na obra;
  - 3.1.1 O trabalhador citado no item acima deve estar vinculado somente em uma obra por vez, dentro das dependências **"CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK"**
- 3.2 O proprietário compromete-se a comunicar o desligamento dos empregados citados no item 3.1, bem como devolver os crachás de identificação dos mesmos e também atender as demais exigências solicitadas pela Administração;
- 3.3 Somente os proprietários ou os responsáveis técnicos pela obra, poderão acompanhar empregados a Administração do Condomínio para o cadastramento e identificação dos mesmos;
- 3.4 Obriga-se o proprietário a retirar imediatamente da sua respectiva obra, todo e qualquer objeto, material, equipamento ou pessoa que estejam a seu serviço e seja considerado nocivo a ordem e a segurança do Condomínio;
- 3.5 Em hipótese alguma será possível a permanência de funcionário ou qualquer pessoa em obras, fora do horário permitido. O trânsito dos prestadores de serviço será permitido no trajeto entre a entrada do Condomínio e seu local de trabalho;
- 3.6 O proprietário será o único e exclusivo responsável pela guarda de materiais e equipamentos depositados em sua obra ficando o Condomínio livre de responsabilidade sobre os mesmos.
- 3.7 O proprietário será o único e exclusivo responsável pelos seus prestadores de serviços. Sendo assim quaisquer infrações que um prestador de serviço ou funcionário cometer, caberá ao seu responsável arcar com as consequências cabíveis.
  - 3.7.1 Fica impedido de adentrar no "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", o prestador de serviço ou funcionário que cometer qualquer tipo de infração prevista nas normas Anexo II: Folha 3



internas do Condomínio.

**Grupo Sinop**



#### 4. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS OBRAS

- 4.1 De segunda à sexta-feira, no horário das 07:00h às 17:30h e aos sábados, das 07:00h às 11:30h, exceto nos dias considerados por lei como feriados (Federal, Estadual ou Municipal);
- 4.2 A partir do primeiro morador do condomínio, todos os serviços que provoquem ruídos, tais como betoneiras, vibradores de concreto, serras em geral, ponteiras, entre outros, somente poderão ser executados de segunda a sexta-feira, das 07:30h às 11:30h, 13:00h às 17:30h e aos sábados das 08:00h às 11:30h, exceto nos dias considerados por lei como feriados (Federal, Estadual ou Municipal);
- 4.3 Nos dias permitidos, o acesso dos autorizados às obras poderá ser realizado a partir das 06:45h.

#### 5. DA ENTRADA DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

- 5.1 Não será permitida a montagem ou construção de casas pré-fabricadas de nenhuma espécie, nas unidades autônomas do residencial;
- 5.2 Todos materiais de construção somente poderão ser armazenados no lote do proprietário, sendo proibida sua colocação nas ruas, unidades autônomas vizinhas ou áreas comuns do Condomínio, ainda que em caráter temporário, exceto quando autorizado por escrito à administração, via ofício ou admitindo-se correio eletrônico enviado a partir da caixa postal do proprietário da unidade autônoma vizinha. Nesse caso deverá ser realizado também o fechamento da área utilizada da unidade autônoma vizinha.
- 5.3 Os materiais estocados no recinto da obra passíveis a invadirem áreas comuns do Condomínio ou unidades vizinhas, por ocasião de chuvas, deverão estar protegidos;
- 5.4 É expressamente proibido jogar lixo, detritos, restos de material em unidades autônomas ou áreas comuns do Condomínio, bem como mantê-los no próprio lote;
- 5.5 É expressamente proibido queimar madeiras e outros restos de materiais de construção.

Anexo II: Folha 4

 COLONIZADORA  
Sinop Imóveis

 GRAN  
CONSTRUTORA

 CIVILLI  
EMPREENDIMENTOS  
PARTICIPAÇÕES

 Bravante  
URBANIZADORA

 Fazenda Maringá

 gruposinop.com.br



## 6. DA TERRAPLANAGEM, ESTAQUEAMENTO E FUNDAÇÕES

6.1 Estes serviços também obedecem aos horários contidos no item 4.0;

6.2 Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações, deverão resguardar as normas de segurança. Não serão permitidos rebaixamentos nas divisas das unidades autônomas;

6.3 Nas fases da obra em que se produzirem poeiras, recomenda-se molhar o terreno antes do início do serviço;

6.4 A topografia da faixa de passeio deverá ser mantida na sua forma original, não sendo permitido aclives, declives ou obstáculos nessa faixa do terreno;

6.5 Caso qualquer um destes tipos de obra sejam as ruas do Condomínio, deverá, o proprietário da mesma, providenciar ao final de cada dia de trabalho, a completa limpeza dos pontos afetados.

## 7. DA INTERRUPTÃO DAS OBRAS

7.1 Caso não seja iniciada ou haja interrupção das obras, o proprietário deverá tomar as seguintes providências:

7.1.1 Obra não iniciada: Todo e qualquer material existente no lote, deverá ser retirado do Condomínio, pelo proprietário, que sobre esse fato será intimado, com aviso de recebimento, constando a necessidade de regularização, no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

7.1.2 Obra em andamento: O proprietário deverá comunicar por escrito ao Condomínio e tomar as seguintes providências:

- a) Retirar todos os restos de material, dejetos e lixos existentes em sua unidade autônoma;
- b) Demolir banheiros e privadas provisórias;
- c) Aterrar toda e qualquer escavação;
- d) Reunir todo o material remanescente e trancá-lo em um dos cômodos da obra;
- e) Atender ao que pede o item 2.3, deste documento, no que se refere à construção e manutenção dos tapumes.

7.2 Em caso de não atendimento às solicitações acima no prazo estabelecido, o

Anexo II: Folha 5



"CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", fica autorizado cobrança de multa e/ou outras penalidades conforme estipuladas no Regimento Interno e demais normas do Condomínio, e a executar os serviços de retirada e armazenamento dos materiais, ficando eximido de qualquer responsabilidade por perda, quebra ou deterioração desse material, e debitar todos os custos ao proprietário, inclusive o ressarcimento das despesas de armazenamento desses materiais.

## 8. DO EMBARGO

8.1 Poderá o "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", baseado neste Regulamento, promover o embargo de qualquer obra, sempre que houver descumprimento de qualquer uma de suas cláusulas ou a integridade do Condomínio, onde qualquer de seus moradores estiver ameaçado, sem prejuízo de multas que o caso requer;

8.2 O embargo à obra será precedido de aviso ao proprietário, o qual terá 15 (quinze) dias úteis para regularizá-lo.

## 9. DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES (ÁGUA, LUZ, GÁS ETC....)

9.1 Todas as ligações de água e luz devem ser executadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias e seguindo orientações da Comissão de Análise de Projetos.

9.1.1 O ramal de entrada, entre a mureta e o quadro de distribuição interno da residência deve ser subterrânea;

9.2 É expressamente proibido o lançamento de águas servidas, qualquer efluente ou detrito na rede coletora de águas pluviais;

9.3 Fossa séptica, sumidouro e filtro anaeróbico serão próprios de cada residência e individuais, atendendo às recomendações do projeto padrão fornecido pela SEMA-SINOP, Secretaria Municipal do Meio Ambiente, dentro dos limites da unidade autônoma, a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), dos alinhamentos laterais do terreno e dentro do recuo frontal de 5,00m (cinco metros). De acordo com Projeto Modelo anexo.

9.3.1 Após a Concessionária disponibilizar o funcionamento da rede pública de esgotamento sanitário e autorizar o ligamento das unidades autônomas ao seu sistema, será de responsabilidade do condômino, e às suas expensas, atender a todas as exigências da Concessionária.

9.4 O local permitido para perfuração de poços semi artesianos será aos fundos do lote, sendo respeitados os limites de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos. Os mesmos devem ter aprovação antes de iniciados pelos órgãos competentes.

Anexo II: Folha 6



## 10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

- 10.1 O proprietário responderá civil e criminalmente perante o "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK" e perante terceiros por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate estacas, compactação de aterros, explosivos e outros equipamentos, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à obra;
- 10.2 O proprietário concede ao "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK", o direito de realizar quaisquer inspeções, inclusive de segurança, em sua obra, sempre que for necessário e a critério do Condomínio, sem aviso prévio;
- 10.3 É expressamente proibida a alteração ou interferência nas áreas comuns. Quaisquer danos causados a estas áreas deverão ser corrigidos por conta do proprietário causador do problema, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena do "CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PLATINI URBAN PARK" executar o serviço e debitar todos os custos, que porventura existirem ao mesmo, além de ser penalizado com as multas cabíveis.

## 11. DO FIM DAS OBRAS e HABITE-SE

- 11.1 As ocupações das moradias estarão sujeitas a serem liberadas somente após:
- Cumprimento de todas as normas estabelecidas, seja pelos órgãos Públicos, seja pelo Condomínio, através deste Regulamento;
  - Limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixos da obra;
  - Pagamento de multas e custos que, porventura, tenham sido impostos;
  - Expedição do Habite-se pela Prefeitura Municipal de Sinop.

## 12. DO USO DAS ÁREAS COMUNS

- 12.1 É vedada a incorporação de áreas comuns às unidades autônomas, ou sua utilização como área provisória.

## 13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 13.1 Compete a todos os moradores e funcionários que prestem serviços para o Condomínio, fazer cumprir estas Normas de Construções, levando ao conhecimento da Administração qualquer transgressão das mesmas;

Anexo II: Folha 7



- 13.2** Aos Condôminos compete a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão do uso de suas unidades à terceiros, fazer incluir cláusula que obrigue o fiel cumprimento destas Normas de Construções, que é mantida para comodidade, tranquilidade, higiene e segurança geral, devendo por todos os Condôminos, moradores, seus empregados e pessoas sob sua responsabilidade;
- 13.3** O objeto principal destas Normas de Construções é assegurar a tranquilidade no uso e gozo do Condomínio, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio e higiene do Condomínio. Assim sendo, todos os casos omissos serão resolvidos em reunião da Diretoria, dentro desses critérios;
- 13.4** Estas Normas de Construções foram elaboradas pela Incorporadora e é parte integrante dos CONTRATOS DE COMPRA E VENDA das Unidades Autônomas, junto com a Convenção de Condomínio, Regimento Interno e Código para Aprovação de Projetos de Construção, Ampliação e Reforma.
- 13.5** Todas as questões oriundas destas Normas de Construções serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou em segunda instância por via judicial, sendo eleito o Fórum desta cidade de Sinop, para resolução destes conflitos, renunciando os demais por mais privilegiados que sejam.

Sinop-MT, 16 de março de 2020.




  
**COLONIZADORA SINOP S.A.**  
INCORPORADORA  
Keila Cristina Bomfim Freire



  
**COLONIZADORA SINOP S.A.**  
INCORPORADORA  
Jairo Cesar Schmidt



  
**ROGÉRIO BONETE GODOY**  
Arq. e Urbanista – CAU A160932-7  
Resp. elaboração memorial



  
**FLÁVIA RENATA KISCHNER**  
Eng<sup>a</sup> Civil – CREA 170026920-8  
Resp. elaboração memorial



Anexo II: Folha 8



Selo do 2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
Código Serenata: 170

2º

**2º Ofício Extrajudicial**  
Registro Civil, Tabelionato, Protesto e Pessoa Jurídica  
Fone(66) 3531-4555 www.2oficiosinop.com.br - Tabeliã Maria Antonieta Marques Cabral

2º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
SINOP-MT - CÔD. 170  
Foi reconhecido firma de uma das partes, fazendo assinatura(s) de outra(s) parte(s), CNCGJ/MT, art. 472, § 1º.

Reconheço por verdadeira(s) a (s) firma(s) de:

JAIRO CESAR SCHMIDT.....

Selo BKM54461 Cod Ato 22  
Consulte <http://www.tjmt.jus.br/selos-Atend>.  
KAMMYLLA  
Dou fé. Sinop-MT, 13 de Abril de 2020 Valor R\$ 6,80



*[Handwritten signature]*

MARI ALICE MUNHOZ - OF. ESCRIV.

Selo do 2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
Código Serenata: 170

2º

**2º Ofício Extrajudicial**  
Registro Civil, Tabelionato, Protesto e Pessoa Jurídica  
Fone(66) 3531-4555 www.2oficiosinop.com.br - Tabeliã Maria Antonieta Marques Cabral

2º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
SINOP-MT - CÔD. 170  
Foi reconhecido firma de uma das partes, fazendo assinatura(s) de outra(s) parte(s), CNCGJ/MT, art. 472, § 1º.

Reconheço por verdadeira(s) a (s) firma(s) de:

KEILA CRISTINA BOMFIM FREIRE.....

Selo BKM54462 Cod Ato 22  
Consulte <http://www.tjmt.jus.br/selos-Atend>.  
KAMMYLLA  
Dou fé. Sinop-MT, 13 de Abril de 2020 Valor R\$ 6,80



*[Handwritten signature]*

MARI ALICE MUNHOZ - OF. ESCRIV.

Selo do 2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
Código Serenata: 170

2º

**2º Ofício Extrajudicial**  
Registro Civil, Tabelionato, Protesto e Pessoa Jurídica  
Fone(66) 3531-4555 www.2oficiosinop.com.br - Tabeliã Maria Antonieta Marques Cabral

Reconheço por verdadeira(s) a (s) firma(s) de:

FLAVIA RENATA KISCHNER.....

Selo BKM56060 Cod. Ato 22  
Consulte <http://www.tjmt.jus.br/selos-Atend> NATHIELY  
Dou fé. Sinop-MT, 15 de Abril de 2020 Valor R\$ 6,80



*[Handwritten signature]*

CRISTIANE APARECIDA BIOLCHI CAPELLARI - OF. ESCRIV

Selo do 2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
2º Ofício - Sinop - Mato Grosso do Sul  
Código Serenata: 170

2º

**2º Ofício Extrajudicial**  
Registro Civil, Tabelionato, Protesto e Pessoa Jurídica  
Fone(66) 3531-4555 www.2oficiosinop.com.br - Tabeliã Maria Antonieta Marques Cabral

Reconheço por verdadeira(s) a (s) firma(s) de:

ROGERIO BONETE GODOY.....

Selo BKM56059 Cod. Ato 22  
Consulte <http://www.tjmt.jus.br/selos-Atend> NATHIELY  
Dou fé. Sinop-MT, 15 de Abril de 2020 Valor R\$ 6,80



*[Handwritten signature]*

CRISTIANE APARECIDA BIOLCHI CAPELLARI - OF. ESCRIV