

Evite dor de cabeça! O Código de Obras é sua bula para construir sem amolações desnecessárias.

CAPÍTULO I - NORMAS GERAIS PRELIMINARES

- **Art. 1-** Este código está subordinado ao Código de Obras do Município de Brumadinho e, portanto, qualquer edificação no CONDOMÍNIO terá como pré-requisitos o alvará de construção e a direção profissional de engenheiro ou arquiteto registrado e em dia com o CREA e com a devida anotação de responsabilidade técnica.
- **Art. 2-** Antes de iniciar o projeto, o interessado deverá se informar sobre as normas para a sua aprovação.
- **Art. 3-** Todos projetos para construção, reformas e modificação, com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e liberados pelo Condomínio, que verificará a obediência às normas internas, em conformidade com exigências dos órgãos públicos competentes e restrições contratuais.
- **Art. 4-** A liberação do projeto pelo Condomínio somente será concedida se verificado o integral cumprimento das normas constantes no presente código.
- **Art. 5-** Deverá ser paga, no escritório do Condomínio, na data de entrega do pedido, taxa referente ao exame do projeto e sua eventual aprovação, no valor equivalente a 50% da taxa de manutenção.
- **Art. 6-** Quanto se tratar de projeto de alteração, por modificação ou reforma, será cobrada taxa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de aprovação, se esta atingir até 50% (cinquenta por cento) da área construída legalmente existente. Se a alteração superar esta condição, será considerada como aprovação de projeto substitutivo, com taxa de exame e aprovação integral.
- **Art. 7-** Os projetos complementares de infra-estrutura deverão ser aprovados pelos respectivos órgãos competentes, segundo a legislação vigente.
- **Art. 8-** Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas condominiais que venham a ser constatadas, mesmo depois da liberação do projeto, implicará na obrigação de sua adaptação.
- **Art. 9-** Só é permitida a edificação de uma residência em cada lote. Cada edificação, com suas respectivas dependências se destinará, exclusivamente, à moradia ou permanência temporária de uma família e seus empregados. É proibida a construção de prédio não residencial ou de unidade de habitação coletiva.

CAPÍTULO II - NORMAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

- **Art. 10-** A projeção vertical da construção sobre o terreno, inclusive dependências, não poderá ultrapassar 40% (quarenta por cento) da sua área útil e nem poderão ser edificados barracões ou unidades desligados do corpo do imóvel principal.
- **Art. 11-** O gabarito de altura da edificação será de no máximo 8,0m (oito metros), incluindo como referência a cumieira do telhado, caso haja telhado, medido em qualquer ponto do terreno natural, e comportará até 2 (dois) pavimentos.

- **Art. 12-** As canalizações de águas pluviais, servindo a montante, poderão atravessar o terreno vizinho dentro de dois metros de sua divisa.
- **Art. 13-** A construção deverá respeitar os seguintes afastamentos:
Frente e fundos-5m (cinco metros)
Laterais-2,50 m (dois metros e meio)
- **Art. 14-** O lote ou terreno, antes de sua utilização deverá ser demarcado e piquetado por topógrafo habilitado, cabendo ao proprietário manter arquivados os seus registros para dirimir eventuais dúvidas futuras.
- **Art. 15-** Antes do início da obra deverá ser construída a fossa séptica definitiva de acordo com a ABNT.
§1º-A fossa terá um afastamento mínimo de 2,5m (dois metros e meio) das divisas do terreno.
§2º-Os sumidouros serão localizados a 12m (doze metros) dos cursos d'água.

CAPITULO III - TERRAPLANAGENS, ESTAQUEAMENTO, FUNDAÇÕES E EXPLOSIVOS

- **Art. 16-** Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo condomínio para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamento ruidoso, máquinas pesadas e explosivas,
- **Art. 17-** Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações, deverão respeitar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.
- **Art. 18-** A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na faixa do passeio. § único - Casos especiais serão resolvidos pela Diretoria.
- **Art. 19-** Caso os movimentos de terra e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.
- **Art. 20-** Para todos os serviços descritos neste código, fica expressamente proibido o tráfego de veículos e máquinas sobre as áreas de uso comum e jardins.
- **Art. 21-** O uso de explosivos de qualquer potência visando a retirada de obstáculos para a execução da obra só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, mediante prévia comunicação e liberação do Condomínio.

CAPÍTULO IV - LOTE DE APOIO

- **Art. 22-** Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação da autorização assinada pelo proprietário cedente.
§ 1º - O lote de apoio deverá fazer divisa comum à unidade imobiliária da obra, em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando ruas e avenidas, nem o uso de áreas verdes ou jardins como lote de apoio ao canteiro de obras.
§ 2º - Não serão permitidas instalações sanitárias nem alojamento no lote de apoio.
- **Art. 23-** A topografia do lote de apoio não poderá ser alterada.

- **Art. 24-** Após a conclusão da obra, o lote de apoio deverá ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue com sua vegetação recomposta, conforme os padrões determinados pelo condomínio.

CAPÍTULO V - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

- **Art. 25-** A entrada do material de construção só será permitida após a aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO ou por quem este indicar, devendo ser feita em veículos de tamanho e peso compatíveis com o calçamento, a critério da Diretoria, respeitando os horários permitidos, de segunda a sexta-feira das 07:00 às 17:00hs, sendo proibida aos sábados, domingos e feriados.
- **Art. 26-** Os materiais e equipamentos de construção só deverão ser armazenados na unidade imobiliária da obra ou lote de apoio, sendo proibida a sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área verde. Descarregamento e o recolhimento poderá, eventualmente, demorar até vinte e quatro horas, desde que não interfira no tráfego.
- **Art. 26-** É terminantemente proibido o preparo de concreto e massas bem como qualquer outro trabalho, no passeio, vias públicas, jardins ou áreas verdes.
- **Art. 27-** Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, não sendo permitida limpeza de equipamentos, inclusive caminhões, dentro do CONDOMÍNIO.
- **Art. 28-** O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias, devendo ser levado para locais próprios, conforme designação da Prefeitura Municipal de Brumadinho.
- **Art. 29-** Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulhos, referentes à obra, nos limites do canteiro e fora dele.
- **Art. 30-** Não é permitida a queima de entulho ou de materiais de qualquer natureza.

CAPÍTULO VI - HORÁRIOS DE OBRA E ACOMODAÇÃO DE EMPREGADOS E MATERIAIS

- **Art. 31-** O horário de obras será das 07:00 as 19:00 hs, de segunda a sexta-feira, não sendo permitidas aos sábados, domingos e feriados.
- **Art. 32-** Em caso de trabalho interno nas obras, que não produzam odores ou ruídos, poderá a Diretoria de Obras emitir autorização especial para outros horários, ao seu exclusivo critério.
- **Art. 33-** Casos especiais de pequenas entregas ou mudanças, fora dos horários determinados, poderão ser autorizados pela Diretoria de Obras.
- **Art. 34-** É proibida a permanência de pessoas nas obras ou canteiros durante a noite, exceção feita a vigia(as) registrado(s) na administração. Nos finais de semana e feriados além do(s) vigia(s), qualquer presença só será permitida com autorização especial da Diretoria de Obras.
- **Art. 35-** Todos trabalhadores e prestadores do serviço deverão ser orientados pelo condômino proprietário da obra quanto às normas do condominiais.

- **Art. 36-** O condômino é responsável pelo comportamento e pelos atos dos trabalhadores e prestadores de serviços à sua obra, perante o Condomínio.
- **Art. 37-** Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio.
- **Art. 38-** Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, na unidade imobiliária onde será a obra, sendo vetado sua construção no lote de apoio, não sendo autorizado colocar portas e janelas voltadas para as vias públicas.
- **Art. 39-** Os alojamentos bem como barracões para guardar materiais, poderão ser construídos em alvenaria madeira ou containers de metal, mas devem ser mantidos limpos.
- **Art. 40-** O esgoto sanitário da obra deverá ser captado e conduzido à fossa, com as devidas caixas de inspeção, sendo expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgoto ou detritos na rede coletora de águas pluviais. Os sanitários deverão estar afastados das divisas no mínimo 2.50 m (dois metros e meio).

CAPÍTULO VII - INTERRUÇÃO DA OBRA E DISPENSA DE RESPONSABILIDADES TÉCNICA

- **Art. 41-** Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de expedição do alvará, ou haja a interrupção da mesma por este período, o proprietário, após comunicar esse fato ao CONDOMÍNIO, por escrito, deverá retirar todo o resto de material, detrito e lixo existentes em seu terreno e no lote de apoio, aterrar e demolir banheiros e privadas, reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um cômodo da obra.
- **Art. 42-** Se no decorrer da obra o construtor ou responsável técnico se isentar de responsabilidades, deverá fazer comunicação escrita à Diretoria de Obras.
- **Art. 43-** Para dar continuidade à obra, deverá o proprietário comunicar à administração o substituto ou substitutos, devidamente legalizados perante o CREA.

CAPÍTULO VIII - DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

- **Art. 44-** O desmatamento do terreno só deverá ser feito após autorização da administração do CONDOMÍNIO, em área estritamente necessária à construção e de acordo com os ordenamentos de preservação ambiental, com apresentação do plano de supressão de vegetação.
- **Art. 45-** Toda a vegetação arbórea que não estiver na área de construção deverá ser preservada, sendo que o corte de árvores nativas dependerá dos procedimentos legais cabíveis.
- **Art. 46-** Fica proibido retirar, de áreas públicas, vegetação de qualquer porte, antes da apresentação ao Condomínio da autorização necessária.
- **Art. 47-** A proximidade do curso d'água ou área verde não confere ao condômino qualquer direito de propriedade ou de uso exclusivo, e são definitivamente proibidos a supressão de vegetação.
- **Art. 48-** Caberá ao condômino e/ou construtor demarcar a divisa entre o lote e a área verde adjacente.

CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO

- **Art. 49-** É preservado o direito do CONDOMÍNIO de realizar inspeções em qualquer das obras em andamento ou paradas, sempre que for necessário, sem aviso prévio.
- **Art. 50-** Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidos no canteiro de obras cópias integrais do projeto aprovado pelos órgãos públicos e administração, alvará de licença de construção e identificação dos trabalhadores.
- **Art. 51-** Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicativa do responsável técnico com o respectivo número de registro do CREA, além do número do alvará de construção e número de identificação oficial da futura residência.
- **Art. 52-** O Condomínio, através de sua Diretoria de Obras fiscalizará o cumprimento deste código de obras.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES

- **Art. 53-** O descumprimento de qualquer das normas aqui estabelecidas acarretará providências pela Diretoria de Obras, que seguirão um escalonamento de penalidades, visando dar tempo e confiabilidade para que o condômino sane as irregularidades eventualmente encontradas.
- **Art. 54 -** O escalonamento de penalidades se iniciará com a primeira notificação das irregularidades.
 - §1º- Nessa notificação será dado um prazo para sanar as irregularidades.
 - §2º- Vencido o prazo, será feita a segunda notificação, com determinação de novo prazo e multa a ser paga.
 - §3º- Não sendo atendidas as determinações da notificação, a obra será embargada.
 - §4º- As multas que constarão das boletas condominiais e o desembargo da obra fica condicionado ao cumprimento das notificações e do pagamento das multas.

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

- **Art. 55-** O condômino proprietário da obra responderá por eventuais danos causados, por si ou por seus contratados, na execução de obras em sua unidade imobiliária.
- **Art. 56-** A Diretoria de Obras ocupará a edificação que se localiza dentro do Centro Social, logo após a Portaria, ali instalando suas dependências.
- **Art. 57-** A Diretoria de Obras deverá manter, sob contrato de prestação de serviços e sem caráter empregatício, remunerado nos valores de mercado, um engenheiro ou arquiteto, preferencialmente residente no Condomínio, para exercer o cargo de Diretor Assistente, fornecendo equipamento e material para o pleno exercício das atividades.
- **Art. 58-** Este Código de Obras entrará em vigor imediatamente após sua aprovação.