



MANUAL DE CONSTRUÇÃO, JARDINAGEM E CONVIVÊNCIA



Versão 2.0 – janeiro /2005

Caro Condômino,

É um prazer recebê-lo como nosso vizinho no Arvoredo.

Este Manual tem o objetivo de informar sobre as regras a seguir antes, durante sua obra e depois, sempre que for necessário fazer construções, demolições ou reformas.

É importante que todos saibam que não basta seguir as regras da Prefeitura de Nova Lima. Nosso Regimento Interno é uma legislação complementar às normas municipais e deve ser obedecido.

O regulamento baseia-se no Regimento Interno do Condomínio, e, embora seja mais detalhado, tem linguagem mais simples e explicativa.

Este manual se refere as normas do Regimento Interno mas não trata de todos os seus artigos e não exclui a necessidade de obediência a todos os artigos do Regimento Interno e da Convenção de Condomínio.

Todas as regras têm o objetivo de zelar pelo bem comum, respeitar o espaço de cada condômino e, principalmente, preservar o meio ambiente.

Dizem que obra só tem duas alegrias: uma quando começa, a outra quando termina. É bem verdade que é um tempo de preocupações, decisões, dúvidas e muitos imprevistos, mas é possível evitar alguns aborrecimentos com cuidados simples e chegar ao final com um saldo positivo.

Para tentar descomplicar um pouco sua chegada, listamos diversas sugestões que tratam desde a contratação de empregados até como evitar problemas com raios. Esperamos assim poder contribuir para que você tenha muitas alegrias, antes, durante e depois de construir no Arvoredo.

ANTES E DURANTE A OBRA

COMPRA DO LOTE

Antes de comprar seu lote **certifique-se sobre a propriedade** no Cartório de Registro de Imóveis, consulte a Prefeitura de Nova Lima sobre impostos em atraso e a Administração do Condomínio sobre o pagamento das taxas mensais.

Exija do vendedor Certidão Negativa de Débitos da Receita Estadual e Municipal, e Certidão Negativa de Processos Judiciais.

Imediatamente após a compra faça o registro do Imóvel em seu nome.

Nunca compre um lote sem tomar estas precauções

AUTORIZAÇÃO

1. É necessário solicitar à Diretoria um Alvará de Construção, mediante apresentação do projeto completo, incluindo terraplenagem, abastecimento de água e fossa. Art.42

2. A obra **somente poderá ter início** após a expedição do Alvará de Construção. Art. 42

3 Após aprovação do projeto, uma cópia será arquivada na secretaria do Condomínio. O condômino deverá manter na obra uma cópia do projeto aprovado e do Alvará de Construção, de forma a permitir fácil fiscalização por parte da Diretoria ou da Comissão de Obras. Art.46

4. Cabe ao proprietário da obra explicar as regras e cobrar de seus empregados o cumprimento deste regulamento.

As infrações cometidas por empregados serão de responsabilidade do Condômino.

A diretoria poderá pedir a retirada ou vetar a permanência de qualquer pessoa que infrinja este

Regimento ou a Convenção. Art. 29

5. Antes do início da obra o proprietário do lote deverá identificar o Empreiteiro e o Mestre de Obras ou Encarregado junto a Administração do Condomínio, mediante apresentação de xerox do documento de identidade, duas fotos 3x4 e telefones de contato.

Caso durante a obra ocorra substituição destes profissionais, o proprietário deverá efetuar nova identificação junto à Administração. Art 59

DESMATAMENTO E TERRAPLENAGEM

6. O desmatamento da área a ser construída deve respeitar o limite indicado no Alvará de Construção e as leis ambientais do município de Nova Lima.

Desmatamento excessivo e/ou de áreas de manancial será objeto de multa e denúncia à Polícia por crime ambiental, o que levará o infrator a responder a inquérito policial e posterior processo judicial.

7. Após desmatamento ou ações de jardinagem, o condômino deverá providenciar a remoção dos detritos vegetais.

É terminantemente proibido colocar detritos em áreas comuns, córregos, mananciais ou lotes vizinhos. Art. 50

É terminantemente proibido atear fogo aos detritos vegetais. Art. 50

8. As terraplenagens deverão respeitar o Alvará fornecido pela Comissão de obras. Os taludes gerados pelo movimento de terra devem ter seus limites dentro do lote, sem avançar para o terreno vizinho. Art. 44

9. A terraplenagem não poderá criar pontos de ação de enxurrada nos lotes vizinhos. Art. 49

10. Os caminhos existentes de enxurradas não poderão ser bloqueados ou desviados sem expresse consentimento da Diretoria, da Comissão de Obras e dos condôminos atingidos por tal alteração. Art. 49

CERCAS E CONTENÇÃO DE ENCOSTAS

11. Os lotes não poderão ser murados, mas podem e devem ser cercados com telas, cerca viva ou cerca de arame liso. **O uso de arame farpado é proibido e será exigido do condômino que retire a cerca irregular.**

Nos casos de contenção de encosta será permitido o uso de pedras ou alvenaria até a altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros) acima do nível do arruamento. Art.47

AFASTAMENTOS

12. Toda e qualquer construção, incluindo canil, carramanchão, churrasqueira, piscina, etc deverá estar no mínimo a 03 (três) metros das divisas laterais e 05 (cinco) metros frente e fundo. Art. 48

MÃO DE OBRA

Como em quase todo o Brasil, a mão de obra em nossa região tem pouca qualificação. Listamos algumas sugestões simples que podem evitar surpresas bastante desagradáveis. Estas sugestões servem também para contratação de empreiteiros.

a) **peça referências** de vizinhos do Arvoredo para quem o funcionário já trabalhou e entre em contato com a pessoa para conhecer melhor a qualidade do serviço executado.

b) certifique-se que o candidato a prestador de serviços tem **todas as ferramentas necessárias** a execução do trabalho. O bom profissional deve ter suas próprias ferramentas e não improvisar ou solicitar a você que as compre .

c) quando contratar um serviço, **redija um contrato** que será assinado por você e pelo

contratado. Não há problema que seja manuscrito e em linguagem coloquial. É importante colocar no contrato: nome e documento de identidade das partes, local do serviço, qual o serviço combinado (com o maior detalhamento possível.), as responsabilidades de cada parte (por exemplo, quem comprará o material), as especificações do material, no caso de ser o prestador de serviço o encarregado de comprá-lo, o preço, a forma de pagamento e o prazo estipulado para a entrega do trabalho.

d) faça o **pagamento pelo serviço somente após o término** do trabalho e da conferência por parte do contratante. Se for um trabalho mais complexo, como no caso dos empreiteiros, combine e coloque no contrato que o pagamento será feito conforme forem concluídas as etapas da obra. Por exemplo: fundação, paredes, hidráulica, elétrica, esgoto, acabamentos.

e) **peça um recibo** do pagamento do serviço. Este recibo também pode ser manuscrito, mas deve conter o nome, RG e assinatura do prestador de serviço, além do seu nome, o valor pago e a descrição do serviço prestado.

ANTES, DURANTE E DEPOIS DA OBRA

1. A qualquer momento um ou mais membros da Diretoria Condomínio poderão vistoriar a obra para certificar-se do cumprimento deste regulamento. Art. 28

2. **É terminantemente proibido:**

a) Fazer queimadas, seja para limpar a área a construir como para destruir lixo, aparas de jardim ou restos de obras. Art. 38 e 40

b) Retirar terra, areia ou cascalho das áreas comuns, salvo com autorização da Diretoria. Art. 19

c) Lançar detritos, materiais de obra e jardinagem, ou entulhos de qualquer natureza nas vias públicas, áreas comuns, córregos e mananciais. Art. 21

d) Colocar material de obra ou jardinagem no recuo de cinco metros a partir das vias públicas, que é considerado área comum. Art. 50

e) Usar os lotes vizinhos para depositar quaisquer materiais de construção, entulho ou de jardinagem, salvo com autorização por escrito do proprietário. Neste caso, o material deverá ser colocado respeitando o afastamento de cinco metros da rua. Art. 50

f) Arrancar ou danificar plantas, tirar mudas, bem como cortar árvores de qualquer porte nas áreas comuns e nos mananciais. Art. 20.

g) Fazer argamassa de cimento nas vias públicas. Art. 21 e 22

3. Cabe única e exclusivamente ao proprietário da obra cuidar para que os restos de terraplenagem ou materiais não sejam arrastados pluvialmente para os mananciais, para os lotes vizinhos ou para as ruas e áreas comuns.

4. É de responsabilidade do proprietário cuidar para que os caminhões de transporte de material de construção e jardinagem não estraguem o calçamento e as canaletas em frente ao seu lote. No caso de danos, o condômino deverá providenciar o conserto imediatamente e arcar com os custos.

MATERIAL E ENTULHO

5. O Condômino deve zelar pelo armazenamento correto de todo material ou entulho em seu lote para que não se torne esconderijo e fonte de moscas, mosquitos e ratos que podem infestar as unidades vizinhas.

Especial cuidado deve ser tomado durante a obra, quando as instalações ainda são precárias, para que lixo, restos de comida e material de higiene pessoal sejam corretamente embalados e jogados no lixo.

Os entulhos devem ser cobertos com lona plástica para evitar acúmulo de água e retirados da obra assim que possível.

7. Sempre que for necessário retirar material do lote, seja de entulho, detritos de jardim ou outro de qualquer natureza, o condômino deverá providenciar transporte adequado para a remoção. É proibido deixar o material do lado de fora do lote de um dia para o outro.

ANIMAIS

Todos os proprietários de bichos de estimação nutrem grande carinho por suas mascotes, mas é preciso ter em mente que nem todas as pessoas se sentem à vontade na presença de animais. Além disso, pode ser bastante perigoso para os animais estar em locais onde circulam automóveis, motos e caminhões e onde podem facilmente perder o caminho de casa ou machucar-se no mato. A preservação da fauna nativa da mata natural deve ser objetivo de cada condômino.

Assim sendo:

- a) É proibido deixar animais soltos nas áreas comuns do Condomínio. Art. 23
- b) É proibido passear com animais domésticos sem coleira e guia nas áreas comuns do Condomínio. Art. 13
- c) O condômino que possuir animais domésticos deverá construir cerca e fechamento adequados, certificando-se que seus animais não invadam as unidades alheias ou avancem nas pessoas ou animais que passarem na rua. Art. 25
- d) É proibido criar animais perigosos. É proibido criar abelhas. Art. 26 e 61.
- e) É proibida a colocação de armadilhas para a captura de qualquer tipo de animal. O não cumprimento desta regra acarretará em multa e denúncia a Polícia por crime ambiental, que levará o infrator a responder a inquérito policial e posterior processo judicial. Art. 15
- f) São expressamente proibidas a caça e a pesca que não seja de anzol, bem como o porte e uso de qualquer equipamento que se destine a tais práticas. O não cumprimento desta regra acarretará em multa e denúncia a Polícia por crime ambiental, que levará o infrator a responder a inquérito policial e posterior processo judicial. Art. 14
- g) Em nossa região a infestação dos cães por carrapatos é grande, principalmente nos meses mais secos. Os carrapatos são hospedeiros de doenças sérias, que podem ser fatais para os cães. Existem produtos tópicos e coleiras repelentes que têm grande eficácia, converse a respeito com o veterinário de seus animais.
- h) A região de Nova Lima é endêmica para a Leishmaniose, doença transmitida por mosquitos para os cães, que por ser incurável, obriga ao sacrifício do animal. Existe vacina preventiva e coleira repelente contra o mosquito transmissor desta doença. Consulte o veterinário de seus animais.
- i) Caso você pretenda construir um canil para seus cães, a Comissão de Obras pode fornecer uma planta básica elaborada por veterinários que leva em conta diversos quesitos importantes de saúde e bem estar para que seus melhores amigos tenham o abrigo que merecem.

JARDINS E PISCINAS

O uso de pesticidas, herbicidas, adubos químicos, cloro e outros produtos destinados aos cuidados com jardins e piscinas deverá atender rigorosamente às instruções técnicas dos mesmos para que não haja contaminação de córregos ou áreas de preservação de mata nativa.

RAIOS

Nossa região é freqüentemente atingida por raios. Quando estas descargas elétricas passam pela rede de energia podem queimar equipamentos eletro-eletrônicos e causar grandes prejuízos.

Para evitar esses problemas sugerimos que você solicite a seu engenheiro ou arquiteto que especifique no projeto elétrico a colocação de Dispositivos de Proteção contra Surtos Elétricos (DCL) na entrada do quadro de disjuntores, que protegem seus aparelhos em caso de tempestades de raios.

ÁGUA

O abastecimento de água é uma questão séria no dia a dia dos moradores do Arvoredo e cada condômino procura a melhor solução para seu caso. Perfuração de poço artesiano e compra

de água em caminhões-pipa são as soluções mais comuns.

Os poços em nossa região têm que ser muito profundos, o que gera um alto custo de implantação. Deve-se também levar em conta o custo mensal de energia elétrica para bombeamento da água.

Para quem optar pela compra de água de caminhões-pipa sugerimos a instalação de um conjunto de filtro e clorador na saída do reservatório para garantir a qualidade da água. A Comissão de Obras pode fornecer maiores detalhes técnicos a respeito.

Sugerimos que você converse com vizinhos que adotaram as diferentes opções para conhecer de perto prós e contras de cada uma e assim poder escolher a que achar mais conveniente.

Para preservar nossos mananciais, alguns cuidados devem ser tomados:

a) Qualquer utilização de manancial do Condomínio só poderá ser feita com aprovação da Diretoria, incluindo o bombeamento de água para abastecimento da obra ou da residência.

Art.32

b) É proibido plantar árvores esgotantes de água e do terreno (eucalipto, araucárias, etc.) junto aos mananciais. Art. 33

c) É proibido o banho de asseio com uso de sabonetes, sabões e shampoos nos córregos, assim como qualquer forma de poluição dos mananciais. .Art.35 e 36

FOSSA SÉPTICA

O Condomínio não possui rede de esgotos. Assim sendo, é preciso cuidado redobrado com a destinação das águas servidas para evitar a contaminação dos mananciais.

a) Toda água usada nos lotes tem que se esgotar dentro dos mesmos, em fossas construídas de acordo com o modelo aprovado exigido pela Prefeitura de Nova Lima.

Sem o modelo correto de fossa, além das sanções previstas neste Regulamento, não é possível obter o documento de “Habite-se” junto à Prefeitura de Nova Lima.

O modelo citado possui três câmaras, onde os resíduos sofrem a ação de bactérias anaeróbicas que destroem 75% dos coliformes fecais, depois são absorvidos pelo solo. Art. 51

b) As fossas sépticas deverão ser tampadas e ter um afastamento mínimo de 20 (vinte) metros de qualquer manancial existente. Art 51

Sugerimos que a água proveniente da área de serviço e da cozinha (após a passagem pela caixa de gordura), seja despejada diretamente no sumidouro (3ª câmara da fossa), enquanto que aquela que vem dos banheiros cairá na 1ª câmara para passar pelo processo de biodigestão.

Este cuidado aumenta o espaço de tempo entre as limpezas da fossa, além de não sobrecarregar o sistema, uma vez que em alguns trechos o solo em nosso condomínio não tem boa absorção de água.

Uma cópia do projeto da fossa aprovada pela Prefeitura de Nova Lima pode ser fornecido pela Comissão de Obras.

Outro cuidado importante deverá ser tomado pelos condôminos que construirão canil: no ralo deve haver uma peneira que impeça a passagem de pêlos para a fossa. Os pêlos aderem a parede da câmara e impedem a absorção.

INFRAÇÕES

1. As infrações ao Regimento serão punidas com as seguintes sanções:

a) **advertência escrita** e prazo de 72 horas para que o condômino corrija a irregularidade;

b) **multa** de um salário mínimo vigente na época;

c) **embargos da obra** até que sejam obedecidos os dispositivos infringidos. Art. 52

2. No caso do não cumprimento do regulamento, a Diretoria aplicará a multa estipulada e

novamente a cada trinta dias, até que seja sanada a irregularidade. Art 53

3. Uma vez que o condômino seja notificado, a ocorrência ficará arquivada. Caso ocorra nova infração da mesma natureza, a Diretoria entenderá que o Condômino já foi notificado anteriormente sobre o mesmo assunto e por isso está ciente de que seu ato é contra as normas. Sendo assim, a multa prevista pela reincidência será aplicada **sem notificação prévia**.

4. A obra poderá ser embargada nos seguintes casos:

- a) se estiver sendo executada **sem a devida aprovação** do Condomínio
- b) se **não forem observados os requisitos** prescritos nestas normas.

Será exigida judicialmente a demolição da parte ou da totalidade da construção que não observar o estabelecido nestas normas. Art 54

5. Os casos não previstos neste manual, no Regimento ou na Convenção devem ser apresentados à Comissão de Obras para análise. O Condômino poderá recorrer da decisão da Comissão em uma Assembléia de Condomínio. Art.55.

Certos de sua compreensão e total colaboração, mais uma vez nós lhe damos as boas vindas e nos colocamos à sua inteira disposição para contribuir com sua vinda para o Arvoredo, esclarecer dúvidas, dar dicas e sugestões.

Cordialmente,

A Comissão de Obras
