



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

CÓDIGO DE OBRAS / MANUAL DO CONSTRUTOR CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND I, II, III e IV.

O presente código de obras tem por objetivo orientar os projetos e a execução de edificações no **CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND**, observando sempre os padrões mínimos de segurança e conforto das edificações, além de proteger os proprietários contra o uso indevido e danosos dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade.

- 1. APROVAÇÃO DE PROJETOS**
- 2. REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**
- 3. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO**
- 4. NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO**
- 5. CONSIDERAÇÕES GERAIS**
- 6. INÍCIO DAS OBRAS**
- 7. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS**
- 8. RAMAIS DOMICILIARES**
- 9. NIVELAMENTO DO TERRENO**
- 10. SERVIDÃO DE ÁGUA PLUVIAL**
- 11. TERRENO DE APOIO**
- 12. CONCRETAGEM**
- 13. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA**
- 14. REGRAS GERAIS**
- 15. NORMAS ADMINISTRATIVAS**
- 16. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO**
- 17. NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO**
- 18. CASOS EXTRAORDINÁRIOS**

A execução das atividades de construção citadas neste Código será precedida dos seguintes Atos Administrativos a serem realizados pelo proprietário perante a Prefeitura Municipal de Guapó, conforme Lei no. 313/00 de 12 de Junho de 2000.

- a) Consulta Prévia Para Construção;
- b) Aprovação do Projeto;



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

c) Liberação do Alvará de Licença para Construção.

1. APROVAÇÃO DE PROJETOS

- 1.1. Aprovação do Projeto pela Prefeitura de Guapó;
- 1.2. Alvará de Licença para Construção;
- 1.3. Cópia do Projeto de Arquitetura;
- 1.4. Cópia do USO DO SOLO expedido pela Prefeitura de Guapó;

2. REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

2.1. Será permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) lotes, pelas laterais ou pelo fundo, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações continuarão sendo aplicadas a esses novos lotes resultantes as seguintes restrições abaixo classificadas:

- 2.1.1. A área mínima do terreno não poderá ser inferior a 625,00m²;
- 2.1.2. Não será permitida em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

3. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

3.1. Índices urbanísticos:

- 3.1.1. Permeabilidade: 35%
- 3.1.2. Afastamentos:
 - Frontal: 5,00m
 - Lateral: 2,00m (soma 4,00m)
 - Fundo: 2,00m

3.2. Nenhum projeto poderá ser aprovado com área menor que 100,00m² e mais que 02 pavimentos (térreo + superior), acima do nível da rua.

3.3. As construções secundárias não poderão ser executadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público e Liberação de Obra Definitiva do condomínio, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra;

3.4. Nenhum acordo entre vizinhos pode superar as normas estabelecidas por este Código de Obras. Acordo entre vizinhos estarão sujeitos às penalidades cumulativas a qualquer tempo pela Administração, de forma perpetua, independente do tempo que a norma foi burlada, ou seja, o tempo de duração de tal Descumprimento da norma não constitui direito legítimo e sim infração continuada.

3.5. Padrão do Loteamento – Não poderá haver nenhum tipo de construção, elemento arquitetônico ou pergolado no recuo lateral de um metro (1m).



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

4. NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

4.1. Afastamentos:

4.1.1. A construção principal deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios

- a. Recuo de frente: 5,00m a partir do alinhamento da calçada;
- b. Recuo de fundo: 2,00m, medidos da divisa de fundo;
- c. Recuos laterais: 2,00m de cada lado;

d. Todos os recuos mencionados nas alíneas “a”, “b”, e “c”, serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção do telhado poderá avançar sobre os recuos no máximo 1,00m;

e. Será permitido encostar o abrigo de veículos em uma das divisas laterais;

f. A altura máxima permitida para muros é de 2,00m em toda sua extensão, (no caso de corte no terreno, considerar o nível natural do lote vizinho como referência, no caso de aterro, acompanhar o nível do mesmo), **devendo ser observado que nas laterais do imóvel, não pode ser utilizada toda a extensão para construção do muro, permitindo-se apenas 50% (cinquenta por cento)**. O mesmo poderá ser em gradil, cerva viva e será permitido à execução de mureta de apoio (alvenaria) com altura máxima de 0,50m; porém neste caso o fechamento passará a ser de 1,50m somando um total de 2,00m;

g. A faixa de recuo da frente só poderá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra utilização;

h. Não será permitido o fechamento na linha do recuo de 5,00m, mas somente com gradil, cerca-viva, madeira ou vidro (altura máxima = 2,00m em qualquer um dos casos);

i. Para fechamentos com gradil, madeira ou vidro, será permitido à execução de mureta de apoio com altura máxima de 0,50m; porém neste caso o fechamento passará a ser de 1,50m somando um total de 2,00m;

4.1.2. Todos os lotes situados nas **ESQUINAS DE QUADRAS** terão uma só frente;

4.1.3. No caso dos lotes de esquinas, considerados lotes especiais e também os que fazem divisa com a Área Verde (APM) o abrigo de veículos não poderá encostar-se a esta divisa;

4.1.4. Não serão permitidas construções secundárias (área de serviço, sauna, churrasqueira, quiosque, etc.), encostado em qualquer uma das divisas, estas deverão obedecer aos recuos previstos no item 4.1.1, alíneas “a”, “b”, e “c”.

4.2. Complementos



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

4.2.1. Toda captação de águas pluviais deverá passar pela *caixa de infiltração* (execução obrigatória para cada residência) antes de desaguar na sarjeta. Deve este constar no projeto arquitetônico – *Caixa de Infiltração*.

4.2.2. Espelho d'água (avançar no máximo 1,50m do recuo frontal). Deve este constar no projeto arquitetônico – *Espelho d'Água*.

4.2.3. Indicar e cotar no projeto de arquitetura a localização de medidores de água, luz e telefone, dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote e casa de gás no recuo lateral (altura máxima = 1,80m).

4.2.4. A piscina, a cascata e as duchas deverão obedecer à distância mínimas de 1,00m das divisas laterais e da divisa de fundo.

4.2.5. Será proibido qualquer tipo de abertura acima da 2ª laje, seja ela para ventilação e/ou iluminação; exceto nos barriletes de caixa d'água que poderão ter alçapão de acesso com abertura máxima de 1,00m x 1,00m podendo utilizar portas tipo veneziana.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS

5.1. Todos os projetos de construção, modificações e/ou acréscimos deverão ser previamente apresentados ao CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND, que verificará a obediência aos afastamentos das divisas, para que tenham o uso conforme as restrições de USO DO SOLO impostas pelo condomínio.

6. INÍCIO DAS OBRAS

6.1. Será autorizada a Liberação de Obra Provisória mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a. Termo de Liberação Provisória assinado pelo proprietário;
- b. Cópia do protocolo de entrada do projeto de arquitetura junto a Prefeitura;
- c. Cópia da Autorização para Uso de Lote de Apoio (se for o caso);
- d. Estar adimplente em relação ao financiamento e/ou quitação do terreno;

6.2. De posse da Liberação de Obra Provisória poderá ser executados os seguintes serviços:

- a. Liberação temporária dos prestadores de serviços.
- b. Limpeza do lote e nivelamento;
- c. Implantação da mureta de medição;
- d. Fechamento do canteiro de obra e execução do muro definitivo;
- e. Instalação do barracão, depósito de materiais e ferramentas e banheiro;
- f. A placa de obra deverá ter a dimensão de 1,00 x 1,00m, sendo permitida uma segunda placa exclusiva para maquetes, porém com as mesmas dimensões;
- g. Liberação temporária dos prestadores de serviços.



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

6.3. Para a autorização da Liberação de Obra Definitiva, será necessário o cumprimento de todas as etapas da Liberação Provisória, além da apresentação da seguinte documentação:

- a. Termo de Liberação Definitiva (Projeto Construtivo Aprovado) assinado pelo proprietário;
- b. Cópia do projeto de arquitetura, aprovado pela Prefeitura;
- c. Cópia do Alvará de Construção, expedido pela Prefeitura;
- d. Cópia da ART do autor de projeto e RT de obra, anotadas no CREA;

7. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS

7.1. O fechamento poderá ser feito com cercas e/ou tapumes em placas de concreto.

7.2. No caso de terrenos, que será executado serviço de aterro e/ou desaterro, será obrigatório à execução dos muros de arrimo bem como os devidos serviços de impermeabilização.

7.3. O barracão e o banheiro deverão ser locados no recuo frontal podendo utilizar a divisa lateral. O banheiro de obra deverá estar obrigatoriamente ligado na fossa séptica.

7.4. Será obrigatória, a confecção e instalação de uma placa (máximo = 1,00 x 1,00m) contendo as informações solicitadas pela entidade de classe CREA-GO e pela Prefeitura de Guapó, não sendo permitidos todos e quaisquer tipos de expressões que estabeleçam algum tipo de anúncio e/ou propaganda.

7.5. Caso o proprietário opte pelo início das obras antes da entrega definitiva do empreendimento (obras de infraestrutura), para os serviço de aterro e/ou desaterro será necessário molhar o terreno, de tal forma que não se faça poeira, causando danos às residências acabadas. O dano pela poeira causara multa e danos materiais e morais contra os vizinhos afetados por tal serviço.

8. RAMAIS DOMICILIARES

8.1. Ramal Elétrico

Roteiro exigido:

8.1.1. Instalar o Padrão de Energia em conformidade com os padrões da Enel

8.1.2. Solicitar a ligação domiciliar junto à Enel

8.2. Ramal Hidráulico

Roteiro exigido:

8.2.1. Executar a mureta de medição e locar a caixa padrão Saneago, conforme anexo;

8.2.2. Fazer a ligação da residência até a mureta de medição, conforme a seguir:

- a. Fornecer e executar a montagem do kit cavalete e Hidrômetro deixando um registro de emergência

junto à mureta de serviço, posicionado entre o kit cavalete e a rede interna da residência;



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

- b. Providenciar a montagem somente por uma pessoa autorizada pela Saneago;
- c. Solicitar a ligação domiciliar junto à Saneago, que fará a ligação da mureta de medição até a rede existente no passeio.

8.3.3. O condomínio não se responsabilizará pelo fornecimento de água às obras, exceto para execução da mureta técnica.

8.3.4. A perfuração de poços semi-artesianos dependerá de prévia autorização por parte dos órgãos públicos competentes. Fica vedada a perfuração de poços artesianos.

9. NIVELAMENTO DO TERRENO

Considerar o RN = 00 no ponto médio da guia fronteira (meio-fio) ao lote.

9.1. Terrenos em declive (escorridos para o fundo)

9.1.1. O aterro máximo permitido será de 1,00m. Considerando sempre, todos os pontos do terreno, considerando que aterro é cotado a partir do ponto mais baixo;

9.2. Terrenos em aclave (escorridos para a rua)

9.2.1. O aterro máximo permitido será de 1,00m. Considerando sempre, todos os pontos do terreno;

9.2.2. O desaterro máximo permitido será de 1,50m, desde que a cota de nível mínima da residência seja de 30cm acima do ponto médio da guia fronteira.

9.3. Terrenos escorridos para a lateral

O aterro e desaterro máximo permitido serão de 1,00m. Considerando sempre, todos os pontos do terreno.

10. SERVIDÃO DE ÁGUA PLUVIAL

Todo proprietário será obrigado a dar servidão mediante Autorização Outorgada pelo Condomínio para passagem de águas pluviais. A servidão deverá passar no lote vizinho conforme Autorização Outorgada. Correrá por conta do usuário da servidão toda a despesa inerente a este serviço, bem como da sua manutenção.

11. TERRENO DE APOIO

Será necessária Autorização Outorgada pelo Condomínio, o lote deverá ser utilizado exclusivamente para acesso e guarda de materiais de construção, tendo, portanto, a obrigação de:

11.1. A área agredida deverá ser limpa e preparada para o plantio, onde as sementes serão lançadas e cobertas por terra (evitando o extravio das mesmas por pássaros), será necessária a irrigação suficiente para germinação das sementes e consequente crescimento;

11.2 O lote de apoio deverá ser desocupado quando da finalização da obra;



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

11.3. Interromper a qualquer momento o uso do lote, caso o mesmo venha a ser solicitado pelo proprietário conessor;

11.4. Devolver o lote nas condições encontradas; portanto quaisquer danos causados ao meio-fio, calçada e/ou vegetação deverão ser reparados antes da devolução;

11.5. É importante ressaltar que o Condomínio não se responsabilizará por quaisquer danos e/ou prejuízos eventualmente ocasionados por essa concessão;

11.6. É expressamente proibido o acúmulo de lixo e materiais para descarte no terreno de apoio.

12. CONCRETAGEM

12.1. Concretagens Usinadas:

Os veículos utilizados para concretagem usinadas deverão cumprir os devidos horários para acesso ao condomínio:

12.1.1. Caminhões bomba e/ou 1º caminhão betoneira, poderão acessar a obra somente até às 14hs;

12.1.2. Caminhões subsequentes deverão atender o limite máximo das 16hs. Comprovada necessidade de entrada de caminhões depois dos limites estabelecidos acima, somente será autorizado mediante prévio parecer favorável da administração do condomínio.

12.2. Concretagens Manuais:

Deverão cumprir os devidos horários de funcionamento das obras. Comprovada necessidade de ultrapassar os limites de horários estabelecidos, somente será autorizado mediante prévio parecer favorável da administração do condomínio.

13. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA

Antes da mudança, todo proprietário deverá solicitar junto à administração do condomínio a vistoria final de mudança. Caso a mudança seja feita sem prévia autorização estará sujeita a penalidades.

13.1. Em hipótese alguma a vistoria será feita sem que os seguintes requisitos sejam atendidos:

13.1.1. Pintura externa finalizada;

13.1.2. Recuo frontal gramado.

13.2. Mudanças:

13.2.1. A mudança deverá ser comunicada por escrito, com no mínimo 07 dias úteis de antecedência;

13.2.2. A taxa de condomínio deverá estar em dia – inclusive multas decorrentes do período de obra;

13.2.3. A guia fronteira do lote, meio-fio e tubulações, danificadas; deverão ser reconstituídas;

13.2.4. A caixa de correio deverá estar instalada, com endereço fixado na mesma;

13.2.5. O recuo frontal deverá estar todo gramado;

13.2.6. As portas e janelas deverão estar instaladas – com vidros;



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

- 13.2.7. A residência deverá ter o acabamento externo finalizado, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;
- 13.2.8. No caso de residências com 02 pavimentos, todos os guarda-corpos de sacadas deverão estar instalados;
- 13.2.9. Todo e qualquer material, equipamento e/ou entulho deverão ser retirados do recuo frontal e do terreno de apoio, caso tenha;
- 13.2.10. A caçamba de entulho deverá ser retirada;
- 13.2.11. A mudança só será autorizada mediante a regularização das pendências.

14. REGRAS GERAIS

- 14.1. Manter a obra limpa retirando todo tipo de entulho, principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água e proliferar vetores (mosquito da Dengue)
- 14.2. Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado.
- 14.3. As concreteiras deverão proteger o asfalto, com areia, lona ou compensados debaixo da bomba de lançamento, no momento da concretagem.
- 14.4. Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto, será de responsabilidade da obra, assim como sua limpeza.
- 14.5. É expressamente proibido atear fogo em quaisquer tipos de materiais nas obras e reformas.
- 14.6. É expressamente proibido o trânsito de materiais/ferramentas entre obras.
- 14.7. Não será permitido o acesso de veículos de tração animal (carroças).
- 14.8. Não será permitido o acesso de carretas (carregadas ou não).
- 14.9. Caminhão truck (dois ou mais eixos) não poderá adentrar, exceto caminhões betoneira, caminhões de mudança e caminhões de água para piscina (somente no período matutino).
- 14.10. Caminhões betoneira, somente com carga máxima de 5,0m³.
- 14.11. A caçamba deverá ficar na calçada da obra. Na fase de acabamento, mediante autorização prévia da administração, a mesma poderá ficar em uma das calçadas laterais.
- 14.12. É expressamente proibido CAÇAMBA DE ENTULHO no asfalto.
- 14.13. A tela de proteção será de instalação obrigatória quando houver MORADORES vizinhos; esta deverá ser instalada antes da concretagem da 1ª laje, sendo obrigatória sua permanência até o término do reboco. A altura mínima da mesma deverá ser de 3,00m acima do muro. Se porventura, mesmo com a instalação da tela, a obra causar danos às residências vizinhas, será de inteira responsabilidade do proprietário da obra providenciar o reparo nas mesmas.
- 14.14. O proprietário ou construtora empreiteira deverão solicitar a retirada das caçambas, quando estas estiverem cheias, antes do final de cada semana.
- 14.15. Não serão solicitados pela administração: refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores e/ou empreiteiros, devendo, portanto, solicitarem linhas telefônicas para seus canteiros de obras.

15. NORMAS ADMINISTRATIVAS

15.1. Horário de Funcionamento



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

15.1.1. Horário de expediente das obras:

- a. Segunda a sexta-feira: entrada – 07:30hs / saída – 18:00hs;
- b. Sábados, domingos e feriados não haverá expediente nas mesmas.

15.1.2. Horário de utilização de máquinas, aparelhos e ferramentas ruidosas (betoneiras, vibradores, etc.):

- a. Segunda a sexta-feira: somente a partir das 07:45hs.

15.1.3. Horário de recebimento de materiais:

- a. Segunda a sexta-feira: das 08:00hs às 16:30hs (desde que o tempo de descarga não ultrapasse às 17:00hs).

15.1.4. Horário de visitas com corretores:

- a. Todos os dias da semana: das 08:00hs às 18:00hs.

15.1.5. Horário de mudança:

- a. Segunda a sábado: das 08:00hs às 17:00hs.

15.2. Autorização de Movimentação de Materiais

Todos os materiais, equipamentos, aparelhos e ou ferramentas, só sairão do condomínio mediante apresentação do documento de AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO devidamente assinado pelo proprietário e/ou preposto.

16. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

16.1. O proprietário, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito; e como condição deste negócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas às limpezas dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças, fontes luminosas e tudo o mais de uso comum. Despesas estas, apuradas pelo condomínio blue diamond e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos.

16.2. Os serviços de limpeza dos lotes, a que se referem os itens anteriores, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

16.3. Nenhum funcionário da associação poderá prestar serviço a qualquer proprietário durante o expediente de trabalho.

16.4. A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA, ou do “CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND”, quer sejam ele decorrente de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

16.5. O proprietário se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, sob pena de não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.



CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND
SPE Guerreiro Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ nº 20.015.896.0001/90

16.6. As responsabilidades ora assumidas pelo PROPRIETÁRIO somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de descrição de contrato celebrado entre o PROPRIETÁRIO e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor assumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

17. CASOS EXTRAORDINÁRIOS

17.1. Casos não citados neste Código de Obras serão avaliados pela Administração

Guapó – GO, 22/10/2021.

CONDOMÍNIO BLUE DIAMOND I, II, III e IV.