

Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas

CONDOMÍNIO DE SÍTIOS DE RECREIO - CENÁRIO DOS LAGOS HOME & WELLNESS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO II - DA DESTINAÇÃO E DOS USOS PERMITIDOS

CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS

CAPÍTULO IV - DOS FECHAMENTOS, MUROS E PASSEIOS

CAPÍTULO V - DAS INSTALAÇÕES GERAIS E SUSTENTABILIDADE

CAPÍTULO VI - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

CAPÍTULO VII - DO CANTEIRO DE OBRAS E EXECUÇÃO

CAPÍTULO VIII - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ACESSO

CAPÍTULO IX - DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E MEIO AMBIENTE

CAPÍTULO X - DA CONCLUSÃO DA OBRA E HABITE-SE

CAPÍTULO XI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXO I - TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES

É condição essencial, indissociável e perpétua, vinculada ao Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, e a todas as transações subsequentes, a observância estrita e irrestrita das disposições mencionadas neste instrumento. Estas normas são de cumprimento obrigatório para todos os imóveis localizados no **Condomínio de Sítios de Recreio Cenário dos Lagos - Home & Wellness**, situado na Fazenda Mangaba e Aterrado, Município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, e deverão ser respeitadas pelos atuais proprietários, promitentes compradores, cessionários e seus sucessores a qualquer título, sendo parte integrante da Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º O presente Regulamento tem por finalidade precípua estabelecer as regras, diretrizes, parâmetros e restrições de natureza urbanística, arquitetônica e ambiental, com o fito de disciplinar o uso e a ocupação do solo, o procedimento de aprovação de projetos, a execução de obras e as penalidades aplicáveis no âmbito do Condomínio Cenário dos Lagos, garantindo a harmonia estética, a segurança, a salubridade e a valorização patrimonial do empreendimento.

§ 1º As limitações aqui impostas possuem caráter supletivo e complementar à legislação urbanística vigente, prevalecendo sempre a norma mais restritiva em caso de conflito ou omissão entre este regulamento e as legislações Federal, Estadual e Municipal, em especial a Lei Complementar Municipal nº 389/2015 (Lei de Uso e Ocupação do Solo de Cuiabá) e a Lei Complementar nº 516/2022 (Código de Obras de Cuiabá).

§ 2º O conceito "Home & Wellness" do empreendimento pressupõe a harmonia indissolúvel entre a arquitetura de alto padrão e a preservação do meio ambiente, sendo dever de todos os condôminos zelar pela estética, segurança, tranquilidade e sustentabilidade do complexo, em especial a proteção dos lagos e das áreas de preservação permanente.

Art. 2º É de inteira e intransferível responsabilidade do condômino (proprietário ou titular de direitos sobre o lote) cientificar formalmente seus arquitetos, engenheiros, paisagistas, designers de interiores, empreiteiros e demais prestadores de serviços sobre a integralidade das disposições contidas neste regulamento, antes do início de qualquer estudo preliminar, elaboração de projeto ou intervenção física no lote.

Parágrafo Único. A alegação de desconhecimento deste Regulamento por parte do condômino ou de seus contratados não será aceita como justificativa para o descumprimento de qualquer de suas normas, não eximindo o condômino das sanções cabíveis.

Art. 3º O condômino responde, de forma objetiva e solidária, nas esferas civil, penal e administrativa, por todas as infrações cometidas por si, seus familiares, convidados, prepostos ou por seus contratados (profissionais e operários), sujeitando-se às multas, embargos, demolições e demais penalidades previstas neste regulamento e na legislação aplicável.

CAPÍTULO II - DA DESTINAÇÃO E DOS USOS PERMITIDOS

Art. 4º Os lotes do Condomínio Cenário dos Lagos destinam-se **exclusivamente ao uso residencial unifamiliar** de alto padrão e recreio, sendo vedada qualquer outra destinação, ainda que em caráter temporário ou parcial.

Art. 5º É terminantemente proibida a construção de mais de uma residência principal por lote (unidade autônoma). A edificação destina-se à habitação de uma única família e seus empregados domésticos diretos. **(Infração Gravíssima - Multa C)**

Art. 6º Fica expressamente vedada, sob pena de embargo e demolição, a construção de edificações ou a exploração de atividades com as seguintes características:

I - Edificações residenciais multifamiliares, tais como vilas, prédios de apartamentos, quitinetes, ou qualquer forma de coabitação que não configure uma única unidade familiar;

II - Atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços, religiosas ou institucionais de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a:

a) Clínicas, consultórios, escritórios de atendimento ao público e ateliês comerciais;

b) Estabelecimentos de ensino, creches, escolas de idiomas ou de qualquer outra modalidade;

c) Templos, igrejas ou locais de culto;

d) Hotéis, motéis, pousadas, pensões, albergues, ou a locação fracionada ou por temporada que caracterize atividade hoteleira (ex: Airbnb com alta rotatividade, locação para eventos);

e) Bares, restaurantes, buffets ou casas de festas;

f) Clubes, associações recreativas, repúblicas estudantis ou sedes de agremiações.

Art. 7º Não será permitida a execução de construções replicadas (construção em série) ou o uso de projetos arquitetônicos idênticos em lotes distintos, mesmo que pertencentes ao mesmo proprietário, visando preservar a exclusividade, a individualidade e a diversidade estética do condomínio. **(Multa C)**

Art. 8º A utilização de estruturas pré-fabricadas (madeira, aço, concreto) ou sistemas construtivos modulares só será admitida se estiverem integrados a um projeto arquitetônico exclusivo, de alto padrão, e devidamente aprovado pelo Comitê de Arquitetura do Condomínio. É expressamente vedada a instalação de casas pré-fabricadas de catálogo, de padrão popular, ou a utilização de contêineres sem um tratamento arquitetônico sofisticado que os descaracterize e os integre à paisagem. **(Multa C)**

CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS

Considerando a tipologia dos lotes (áreas a partir de 1.500m²) e a localização em área de expansão/rural, aplicam-se os seguintes parâmetros construtivos, visando garantir a ventilação, insolação, privacidade e a integração com a natureza.

Seção I - Dos Recuos Obrigatórios

Art. 9º A edificação principal e quaisquer outros volumes construtivos fechados (edículas, garagens, etc.) deverão obedecer rigorosamente aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, medidos a partir da face externa da estrutura (parede ou pilar) até a divisa do lote: **(Multa C)**

I - **Recuo Frontal:** 8,00m (oito metros), contados a partir do alinhamento do lote com a via pública;

II - **Recuos Laterais:** 4,00m (quatro metros) de cada lado;

III - **Recuo de Fundo:** 4,00m (quatro metros);

IV - **Afastamento entre edificações no mesmo lote:** Mínimo de 5,00m (cinco metros) entre a construção principal e qualquer edificação secundária (anexos de lazer, quiosques etc.).

Art. 10. Os beirais da cobertura, marquises e pergolados vazados poderão avançar sobre as faixas de recuo lateral e de fundo em no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não descarreguem águas pluviais diretamente no lote vizinho. No recuo frontal, balanços e marquises poderão avançar até 2,00m (dois metros).

Art. 11. Nas faixas de recuo obrigatório (frontal, laterais e de fundo) é permitida, exclusivamente, a implantação de:

I - Jardins, espelhos d'água e projetos de paisagismo;

II - Piscinas e decks descobertos, desde que a borda da piscina respeite um afastamento mínimo de 2,00m das divisas laterais e de fundo;

III - Vias de acesso de veículos e caminhos de pedestres, desde que descobertos e com materiais que contribuam para a permeabilidade;

IV - Instalações e equipamentos totalmente subterrâneos (cisternas, fossas biodigestoras, sumidouros).

Seção II - Da Ocupação, Permeabilidade e Áreas Mínimas

Art. 12. A **Área Mínima de Construção**, somando-se a edificação principal e secundária coberta, não poderá ser inferior a **250,00 m²** (trezentos metros quadrados), de modo a garantir o padrão construtivo e a ocupação qualificada do empreendimento. **(Multa C)**

Art. 13. O **Coefficiente de Aproveitamento (CA) Máximo** é de 1,0 (um). A soma das áreas construídas de todos os pavimentos não poderá exceder a área total do lote. (Ex: Em um lote de 1.500m², a área construída total não pode ultrapassar 1.500m²).

Art. 14. A **Taxa de Ocupação (TO) Máxima** permitida é de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote. A projeção de todas as áreas cobertas (edificação principal, secundária, varandas, garagens etc.) não poderá ultrapassar este limite.

Parágrafo Único. A área ocupada pela piscina não será computada no cálculo da Taxa de Ocupação.

Art. 15. O **Coefficiente de Permeabilidade Mínimo** exigido é de **25% (vinte e cinco por cento)** da área total do lote, em conformidade com a Lei Complementar nº 389/2015 de Cuiabá. Esta área deve ser mantida totalmente descoberta e livre de impermeabilização. **(Multa C)**

§ 1º Deste percentual, no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do lote deverá ser destinado à cobertura vegetal, sendo 10% de cobertura paisagística (gramíneas, forrações) e 5% de cobertura arbórea, conforme Art. 145-A da referida lei.

§ 2º O restante do coeficiente de permeabilidade (até 10% da área do lote) poderá ser composto por materiais construtivos drenantes, como pisos intertravados com juntas permeáveis, pedriscos, seixos ou decks de madeira com espaçamento, mediante aprovação técnica do Comitê de Engenharia.

Seção III - Do Gabarito de Altura

Art. 16. A edificação principal poderá ter no máximo 2 (dois) pavimentos acima do nível natural do terreno (Térreo + Superior), respeitando a **altura máxima de 15,00m (quinze metros)**. Esta altura será medida a partir do ponto mais baixo do perfil natural do terreno na projeção da edificação até o ponto mais alto da cobertura (incluindo platibandas, caixas d'água, casa de máquinas de elevador e outros elementos técnicos). **(Multa C)**

Art. 17. Edificações secundárias (quiosques, áreas de lazer isoladas, dependências de serviço) deverão ter obrigatoriamente apenas 1 (um) pavimento, com altura máxima de 6,00m (seis metros), respeitando os recuos definidos no Art. 9º.

Seção IV - Das Garagens e Estacionamentos

Art. 18. Todo projeto deverá contemplar, no interior do lote, espaço para estacionamento de veículos compatível com o porte da residência, sendo exigido o mínimo de **2 (duas) vagas cobertas** e espaço para, no mínimo, 2 (duas) vagas descobertas para visitantes, não havendo limite máximo para o número de vagas, desde que respeitados os parâmetros de taxa de ocupação e permeabilidade definidos neste regulamento. **(Multa C)**

Art. 19. É terminantemente **proibida a construção de garagens cobertas, mesmo que abertas lateralmente, dentro das faixas de recuo obrigatório** (frontal, lateral ou de fundo). As garagens devem estar integradas ao volume da edificação principal ou, se em volume anexo, respeitar os mesmos recuos exigidos para esta.

Art. 20. As rampas de acesso de veículos não poderão ter inclinação superior a 20% e deverão iniciar-se estritamente a partir do alinhamento do lote (divisa com o passeio público), sendo proibido o uso da calçada para acomodar desníveis de rampa ou criar patamares de transição.

CAPÍTULO IV - DOS FECHAMENTOS, MUROS E PASSEIOS

Art. 21. Visando a integração paisagística e o vida natural, **é proibida a construção de muros de alvenaria ou qualquer fechamento opaco no alinhamento frontal do lote** e nas faixas de recuo frontal (primeiros 8 metros). **(Multa C)**

Art. 22. Nas divisas laterais (a partir do término do recuo frontal) e na divisa de fundo, o fechamento do lote é de livre escolha do condômino (alvenaria, gradil, cerca viva, etc.), desde que respeitada a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível natural do terreno.

§ 1º Para os lotes que fazem divisa com Áreas Verdes, Áreas de Preservação Permanente (APP) ou Lagos do condomínio, o fechamento de fundo e lateral (no trecho de divisa com a área comum) deverá ser feito **obrigatoriamente com gradil metálico vazado (cujo padrão será definido pelo condomínio) ou cerca viva**, sendo proibida a alvenaria cega, para garantir a integração visual com a natureza e a circulação da fauna. **(Multa C)**

Art. 23. É expressamente proibida a instalação de cercas elétricas, concertinas, arames farpados, cacos de vidro ou quaisquer outros artifícios de segurança sobre os muros e fechamentos dos lotes. A segurança perimetral do empreendimento é de responsabilidade da administração do condomínio. **(Multa C)**

Art. 24. Passeios Públicos (Calçadas): A execução da calçada fronteira ao lote é de responsabilidade do condômino e deverá seguir rigorosamente o padrão estabelecido pelo Condomínio.

I - O material da faixa pavimentada poderá ser de concreto desempenado ou piso intertravado, mantendo a continuidade e nivelamento com os lotes vizinhos.

II - É proibida a execução de degraus na calçada pública. O piso deve ser contínuo, antiderrapante e atender às normas de acessibilidade (NBR 9050).

III - É obrigatório o plantio e a manutenção de árvores na calçada, conforme plano de arborização do condomínio, sendo o condômino responsável pela sua preservação.

CAPÍTULO V - DAS INSTALAÇÕES GERAIS E SUSTENTABILIDADE

Art. 25. Instalações Subterrâneas: Todas as ligações de energia elétrica, telefonia, internet e interfone, a partir do ponto de entrega da concessionária no limite do lote até a edificação, deverão ser obrigatoriamente **subterrâneas**. É proibida a instalação de postes ou fiação aérea particular no interior dos lotes. **(Multa C)**

Art. 26. Águas Pluviais: As águas captadas por telhados e pisos deverão ser preferencialmente direcionadas para sistemas de retardo ou reuso (cisternas), para posterior utilização em irrigação de jardins. O excedente

deverá ser conduzido por tubulação subterrânea até a sarjeta da via pública. É expressamente proibido o lançamento de águas pluviais nos lotes vizinhos. **(Multa C)**

Art. 27. Esgotamento Sanitário: Dada a localização do empreendimento em área não servida por rede pública de coleta de esgoto, cada lote deverá, obrigatoriamente, possuir um sistema individual de tratamento de esgoto, composto por **Fossa Séptica, Filtro Anaeróbio e Sumidouro**, dimensionado e executado conforme as normas ABNT NBR 7229 e NBR 13969. O Condomínio disponibilizará ao condômino o projeto padrão de sistema de tratamento de esgoto, previamente elaborado e aprovado junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá e aos órgãos ambientais competentes, o qual deverá ser obrigatoriamente seguido por todos os lotes, sem alterações. A execução deverá ser realizada por profissional habilitado (engenheiro civil ou sanitarista), com emissão da respectiva ART/RRT. É proibido o lançamento de efluentes, mesmo que tratados, em galerias pluviais, nos lagos ou em lotes vizinhos. **(Multa C)**

Art. 28. Caixas D'água e Equipamentos: Reservatórios de água, placas de aquecimento solar, condensadoras de ar-condicionado e antenas deverão ser incorporados ao projeto arquitetônico (ocultos por platibandas, telhados ou brises), de modo a não ficarem visíveis a partir das vias públicas ou lotes vizinhos. **(Multa B)**

Art. 29. Gás e Resíduos: O abrigo para cilindros de gás (GLP) e a lixeira para coleta de resíduos sólidos deverão estar localizados no interior do lote, integrados aos muros ou à edificação, com acesso facilitado para abastecimento/coleta, dotados de portas e ventilação adequada, e com acabamento compatível com o padrão da fachada.

Art. 30. Iluminação Externa: O projeto de iluminação externa das residências e jardins deverá ser concebido de forma a valorizar a arquitetura e o paisagismo, evitando a poluição luminosa.

I - É proibido o uso de holofotes direcionados para o céu, para os lagos ou para os lotes vizinhos.

II - A iluminação deve ser de baixa intensidade, preferencialmente com temperatura de cor quente (abaixo de 3000K), e utilizar luminárias com design que direcione o fecho de luz para baixo (full cut-off).

Art. 31. Paisagismo: O projeto de paisagismo deve priorizar o uso de espécies nativas do Cerrado e adaptadas ao clima de Cuiabá.

I - É proibido o plantio de espécies invasoras ou que apresentem risco à fauna local (lista a ser fornecida pela Administração).

II - A remoção de árvores de porte existentes no lote só será permitida mediante autorização expressa da Administração do Condomínio e dos órgãos ambientais, e deverá ser compensada conforme plano de manejo.

CAPÍTULO VI - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 31-A. Do Comitê de Arquitetura. O Comitê de Arquitetura do Condomínio é o órgão técnico responsável pela análise, aprovação e fiscalização de projetos no âmbito do empreendimento. Sua composição, quórum, mandato e regimento interno serão definidos e aprovados na primeira Assembleia Geral de Constituição do Condomínio, e deverão ser incorporados à Convenção de Condomínio. Até a realização da referida Assembleia, as atribuições do Comitê de Arquitetura serão exercidas diretamente pela Administração do Condomínio, representada pela **MANGABA URBANISMO LTDA**, incorporadora do empreendimento.

Art. 32. Nenhuma obra de construção, ampliação, reforma que altere a área externa, ou movimentação de terra poderá ser iniciada sem a prévia e expressa **Aprovação do Projeto pelo Comitê de Arquitetura do Condomínio** e a subsequente emissão do respectivo Alvará de Obras pela Prefeitura Municipal de Cuiabá. **(Multa C e Embargo Imediato da Obra)**

Art. 33. Para dar início ao processo de aprovação interna, o condômino deverá estar rigorosamente adimplente com todas as suas obrigações financeiras perante o condomínio (taxas condominiais, multas, etc.) e apresentar, através do portal digital do condomínio, a documentação completa, que inclui, no mínimo:

I - Requerimento padrão de análise de projeto, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pela arquitetura;

II - Cópia da Matrícula do Imóvel atualizada (expedida há no máximo 30 dias);

III - Certidão Negativa de Débitos de IPTU;

IV - Comprovante de pagamento da Taxa de Análise de Projeto, no valor de 1 (um) salário mínimo vigente;

V - Projeto Arquitetônico completo em formato digital (DWG e PDF), contendo:

a) Planta de Situação/Locação georreferenciada, com curvas de nível, indicação do Norte, vias, lotes vizinhos, e quadro de áreas detalhando área do lote, área construída, taxa de ocupação e coeficiente de permeabilidade;

b) Plantas baixas de todos os pavimentos, incluindo cobertura, com todas as cotas, níveis e especificações;

c) No mínimo 4 (quatro) cortes, indicando claramente o perfil natural do terreno, cotas de aterro/corte, pé-direitos e altura total da edificação;

d) Todas as fachadas;

VI - Projeto de Paisagismo, incluindo a especificação das espécies vegetais e o projeto de fechamento do lote (muros, grades, portões);

VII - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT - CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART - CREA) de todos os projetos a serem apresentados e da execução da obra, incluindo:

- a) Projeto Arquitetônico e Execução;
- b) Projeto Estrutural e de Fundações;
- c) Projeto Hidrossanitário (incluindo sistema de tratamento de esgoto e reuso de água);
- d) Projeto Elétrico, Telefônico e de Lógica;
- e) Projeto de Paisagismo.

Art. 34. O Comitê de Arquitetura terá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar do protocolo completo da documentação, para emitir seu parecer, que poderá ser:

I - **Aprovado:** Liberando o condômino para protocolar o projeto na Prefeitura;

II - **Aprovado com Ressalvas:** Liberado, mas com a obrigação de ajustar pontos não-críticos antes do início da obra;

III - **Reprovado:** Indicando as não conformidades com este regulamento. O projeto deverá ser corrigido e submetido a nova análise não sendo sujeito a pagamento de nova taxa.

Art. 35. Qualquer alteração de fachada, volumetria, recuos, ou que impacte os parâmetros urbanísticos durante a execução da obra, deverá ser formalizada através de um "Projeto Modificativo", que seguirá o mesmo rito de aprovação do projeto original.

CAPÍTULO VII - DO CANTEIRO DE OBRAS E EXECUÇÃO

Art. 36. Tapumes: Não será exigido do proprietário do lote, antes do início de qualquer obra física, o fechamento do perímetro com tapumes, ficando a seu critério. Mas caso resolva fazê-lo deverá ser com telha de chapa zincada ou similar, pintados em cor neutra a ser padronizada pela Administração, com altura mínima de 2,20m. Os tapumes deverão ser mantidos em perfeito estado de conservação, alinhamento, prumo e limpeza durante todo o período da obra. É vedado o uso de tapumes de madeirite, lona ou tela plástica. **(Multa B)**

Art. 37. Placa de Obra: Deverá ser afixada no lote, em local visível, uma placa de identificação da obra contendo o nome e contato do proprietário, do arquiteto e do engenheiro responsável pela execução.

Art. 38. Instalações Provisórias: É obrigatória a instalação de sanitário químico, mantido em rigorosas condições de higiene e limpeza. O barracão de obras (almoxarifado/refeitório) deve ser construído de forma organizada, preferencialmente utilizando contêineres ou estrutura modular, e mantido em bom estado. **(Multa B)**

Art. 39. Armazenamento e Limpeza: Todos os materiais de construção (areia, brita, tijolos, ferragens) e entulhos deverão ser armazenados **exclusivamente no interior do lote da obra. (Multa B)**

§ 1º É terminantemente proibido o descarregamento, preparo de argamassa/concreto ou depósito, mesmo que temporário, de quaisquer materiais nas calçadas, vias públicas, áreas verdes ou lotes vizinhos (salvo autorização expressa e por escrito do proprietário vizinho, protocolada na administração).

§ 2º O condômino é responsável por manter a via pública em frente à sua obra permanentemente limpa, providenciando a remoção imediata de terra, lama ou restos de concreto deixados por caminhões betoneira ou de entrega.

§ 3º O entulho da obra deverá ser acondicionado em baias ou caçambas estacionárias, localizadas dentro do lote, e removido periodicamente por empresa licenciada.

Art. 40. Lote de Apoio: A utilização de um único lote vizinho não edificado como apoio à obra só será permitida mediante apresentação de autorização formal, com firma reconhecida, do proprietário do lote cedido. Ao final da obra, ser devolvido totalmente limpo, com sua topografia original recomposta e livre de qualquer contaminação do solo. **(Multa B)**

Art. 41. Manutenção do Lote: Após a entrega do condomínio o proprietário é obrigado a manter o lote, edificado ou não, limpo, roçado e livre de entulho, lixo ou mato alto que possa proliferar pragas. Caso a Administração constate o abandono, notificará o proprietário para que realize a limpeza em 7 (sete) dias. Esgotado o prazo, a Administração executará o serviço e lançará o custo, acrescido de uma taxa administrativa de 50% (cinquenta por cento), no boleto condominial do proprietário.

Art. 41-A. Da Paralisação de Obras. Antes de paralisar uma obra, o condômino deverá: (I) providenciar a limpeza completa do canteiro e do lote de apoio, com remoção de entulhos; (II) assegurar que todo o perímetro permaneça fechado com tapume em bom estado de conservação; e (III) eliminar quaisquer focos de acúmulo de água que possam servir de criadouro de mosquitos. Parágrafo Único. Caso o lote possua apenas barracão de obra erguido e a construção não seja efetivamente iniciada no prazo de 90 (noventa) dias contados da primeira fiscalização pelo Condomínio, o condômino será notificado para demolir o barracão em até 15 (quinze) dias. Em caso de descumprimento, a Administração realizará a demolição e limpeza, cobrando do condômino todas as despesas acrescidas de taxa administrativa de 30% (trinta por cento). **(Multa B)**

CAPÍTULO VIII - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ACESSO

Art. 42. Horários de Trabalho: O horário permitido para a execução de obras e serviços que produzam ruídos (serras, martelos, betoneiras, etc.) e para a entrada e saída de caminhões de materiais é, impreterivelmente, de **segunda a sexta-feira, das 07h00 às 17h00**. É expressamente proibido o trabalho em obras aos sábados, domingos e feriados nacionais ou locais. **(Multa B)**

Art. 43. Controle de Acesso e Cadastro: Todos os trabalhadores, engenheiros, fornecedores e prestadores de serviço deverão ser previamente cadastrados na portaria do condomínio pelo proprietário ou responsável técnico, mediante apresentação de documento de identidade com foto. Nenhum acesso será liberado sem o

devido cadastro e autorização. Será obrigatório a todos os trabalhadores uso de EPI'S a serem fornecidos pelo contratante.

Parágrafo Único. A Administração do Condomínio reserva-se o direito de negar o acesso ou remover das dependências do condomínio qualquer prestador de serviço que apresente comportamento inadequado, desrespeite as normas ou represente risco à segurança e à ordem.

Art. 44. Proibições Gerais aos Prestadores de Serviço: É terminantemente proibido aos prestadores de serviço da obra, sob pena de bloqueio permanente de seu acesso e aplicação de multa ao condômino responsável: **(Multa C)**

I - **Pernoitar ou residir no canteiro de obras;**

II - Circular pelas áreas comuns, áreas de lazer, trilhas, lagos ou matas do condomínio, devendo seu trânsito se restringir ao trajeto entre a portaria e o lote da obra;

III - Consumir bebidas alcoólicas ou substâncias ilícitas, caçar, pescar, ou portar armas de qualquer natureza no interior do condomínio;

IV - Utilizar equipamentos de som em volume que perturbe a tranquilidade dos moradores ou de outras obras;

V - Realizar necessidades fisiológicas fora dos banheiros químicos ou instalações sanitárias da obra.

Art. 45. Veículos de Carga: A entrada de caminhões pesados (acima de 3 eixos) e carretas é proibida, salvo em casos excepcionais e com autorização prévia e expressa da Administração. O condômino será responsabilizado por quaisquer danos causados por esses veículos ao pavimento, meios-fios, calçadas ou paisagismo das áreas comuns. **(Multa C)**

CAPÍTULO IX - DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E MEIO AMBIENTE

Art. 46. Os serviços de terraplenagem (corte e aterro) deverão respeitar rigorosamente o projeto topográfico aprovado, sendo vedada qualquer alteração que modifique a drenagem natural do terreno de forma a prejudicar lotes vizinhos ou áreas comuns. **(Multa C)**

Art. 47. Muros de arrimo necessários para contenção de desníveis nas divisas deverão ser executados com base em projeto estrutural específico, com a devida ART/RRT. O acabamento da face do muro de arrimo voltada para o lote vizinho é de inteira responsabilidade de quem o construiu, devendo ser entregue finalizado (rebocado e pintado).

Art. 48. Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos: É considerado crime ambiental e infração gravíssima a este regulamento o descarte de qualquer tipo de resíduo (entulho, terra, restos de tinta, solventes, óleos, cimento ou águas servidas da obra) nas Áreas de Preservação Permanente (APPs), nas áreas verdes, nas

galerias de águas pluviais ou diretamente nos lagos do condomínio. **(Multa C, Embargo e Denúncia aos Órgãos Ambientais)**

Art. 49. A supressão de qualquer espécime arbóreo nativo existente no lote, mesmo que fora de APP, dependerá de autorização prévia da Administração do Condomínio e, quando aplicável, de licença do órgão ambiental competente. A remoção não autorizada implicará em multa e na obrigação de replantio de 10 (dez) novas mudas de espécies nativas por árvore suprimida.

CAPÍTULO X - DA CONCLUSÃO DA OBRA E HABITE-SE

Art. 50. Uma vez concluída a obra, o condômino deverá solicitar a vistoria final à Administração do Condomínio para a emissão da **Carta de Liberação de Ocupação**, documento indispensável para a realização da mudança e efetiva ocupação do imóvel.

Art. 51. A Carta de Liberação e a consequente autorização para mudança só serão concedidas mediante o cumprimento cumulativo e verificado em vistoria dos seguintes requisitos:

- I - Execução da obra em total conformidade com o projeto arquitetônico e paisagístico aprovado pelo condomínio;
- II - Apresentação do "Habite-se" da edificação, emitido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá;
- III - Remoção completa de tapumes, barracões, entulhos e limpeza total do lote e do lote de apoio (se houver);
- IV - Execução e finalização da calçada, do paisagismo frontal e do plantio das árvores obrigatórias;
- V - Quitação de todas as multas e débitos eventualmente aplicados durante o período da obra.

Art. 52. A mudança para o imóvel sem a emissão da Carta de Liberação de Ocupação será considerada infração gravíssima, sujeitando o condômino à Multa C e ao impedimento de acesso de caminhões de mudança até a regularização completa.

CAPÍTULO XI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 53. O descumprimento de qualquer disposição deste Regulamento sujeitará o condômino infrator às seguintes penalidades, aplicadas pela Administração do Condomínio de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal e de medidas judiciais cabíveis (como obrigação de fazer/desfazer e demolição):

I - **Notificação de Advertência:** Documento formal que descreve a infração e concede um prazo (de 24 horas a 15 dias, a critério da Administração, conforme a gravidade e complexidade da solução) para a regularização;

II - **Multa Pecuniária:** Aplicada conforme a classificação da infração (Leve, Grave ou Gravíssima), detalhada no Anexo I deste regulamento. A multa será cobrada juntamente com o boleto da taxa condominial;

III - **Embargo da Obra:** Ordem de paralisação imediata de todas as atividades no canteiro e o bloqueio de acesso de materiais e trabalhadores (exceto para fins de regularização), até que a pendência que o originou seja sanada.

Art. 54. As multas são classificadas e valoradas da seguinte forma, tendo como base de cálculo o Salário-Mínimo Nacional vigente na data da autuação:

a) **Multa A (Leve):** 25% (vinte e cinco por cento) do Salário-Mínimo;

b) **Multa B (Grave):** 50% (cinquenta por cento) do Salário-Mínimo;

c) **Multa C (Gravíssima):** 100% (cem por cento) do Salário-Mínimo.

Art. 55. O procedimento de fiscalização e autuação seguirá o seguinte rito: I - Constatada a infração, a fiscalização do condomínio emitirá a Notificação de Advertência, entregando-a ao responsável presente na obra ou enviando-a por meio eletrônico ao proprietário;

II - Esgotado o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, será lavrado o Auto de Infração com a aplicação da multa correspondente;

III - A reincidência na mesma infração, ou a não regularização após a primeira multa, implicará na aplicação de nova multa em dobro, de forma sucessiva e periódica (diária, semanal ou mensal, a critério da Administração) até a efetiva regularização da pendência.

Art. 56. O condômino autuado terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar defesa por escrito à Administração. A defesa não terá efeito suspensivo sobre a obrigação de regularizar a infração.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. A aprovação de projetos pelo Comitê de Engenharia do Condomínio tem caráter exclusivamente urbanístico e estético, não implicando em qualquer responsabilidade da Administração sobre a solidez, segurança, estabilidade ou salubridade da edificação, as quais são de responsabilidade exclusiva do proprietário e de seus responsáveis técnicos.

Art. 58. O Condomínio Cenário dos Lagos, representado por sua Administração, isenta-se de toda e qualquer responsabilidade civil ou criminal por acidentes de trabalho, danos a terceiros, furtos, roubos ou danos a

materiais e equipamentos de propriedade dos condôminos ou de seus contratados, ocorridos no interior dos lotes particulares.

Art. 59. Os casos omissos ou as situações que gerem dupla interpretação neste Regulamento serão analisados, deliberados e resolvidos soberanamente pelo Conselho Consultivo e/ou pelo Comitê de Engenharia do Condomínio, cujas decisões, tomadas com base nos princípios de razoabilidade, isonomia e no conceito do empreendimento, terão caráter vinculante e passarão a compor jurisprudência administrativa para casos futuros.

Art. 60. As disposições deste Regulamento são de caráter perpétuo e vinculam não apenas os atuais proprietários, mas também seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo obrigatória a sua averbação na matrícula do imóvel como condição para qualquer transação futura.

Art. 61. Este Regulamento poderá ser revisado e alterado por deliberação da Assembleia Geral de Condôminos, com quórum específico definido na Convenção de Condomínio, para se adequar a novas necessidades ou alterações na legislação.

Art. 62. Este Regulamento entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia Geral de Constituição do Condomínio e registro em Cartório de Títulos e Documentos, revogando-se quaisquer disposições anteriores em contrário.

Cuiabá/MT.

MANGABA URBANISMO LTDA
Condomínio Cenário dos Lagos

ANEXO I - TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES

Item	Descrição da Infração	Art. de Ref.	Penalidade
MULTA A (LEVE) - 25% do Salário Mínimo			
1	Falta da placa de identificação da obra ou placa fora do padrão.	37	Multa A
2	Lixo doméstico dos trabalhadores descartado de forma inadequada.	44	Multa A
3	Uso de equipamentos de som em volume audível nos lotes vizinhos.	44-IV	Multa A
4	Estacionamento de veículos de prestadores de serviço em locais proibidos (frente a outros lotes, áreas verdes).	-	Multa A
5	Falta de uniforme ou identificação visível dos trabalhadores.	43	Multa A
6	Pequenos danos ao gramado ou paisagismo das áreas comuns, de fácil reparo.	45	Multa A
7	Não manter cópia do projeto aprovado e alvarás na obra para fiscalização.	-	Multa A
8	Trabalhadores circulando sem camisa ou com vestimentas inadequadas.	44	Multa A
9	Deixar portão do tapume aberto sem necessidade.	36	Multa A
10	Não comunicar à administração a dispensa de um funcionário cadastrado.	43	Multa A
MULTA B (GRAVE) - 50% do Salário Mínimo			
11	Falta de instalação de sanitário químico/provisório	38	Multa B

	ou mantê-lo em más condições de higiene.		
12	Execução de trabalhos (mesmo que silenciosos) fora do horário permitido (após 17h, fins de semana).	42	Multa B
13	Depósito, mesmo que temporário, de materiais de construção ou entulho na calçada ou via pública.	39	Multa B
14	Tapume danificado, sujo, pichado, fora de prumo ou fora do padrão exigido.	36	Multa B
15	Falta de limpeza da via pública (lama, concreto, poeira) após operação de caminhões.	39-§2	Multa B
16	Utilização de lote de apoio sem autorização formal do proprietário protocolada na administração.	40	Multa B
17	Não remoção periódica de entulho, causando acúmulo excessivo no canteiro.	39-§3	Multa B
18	Caixas d'água, antenas ou equipamentos de ar-condicionado visíveis e não integrados à arquitetura.	28	Multa B
19	Não reconstituir o lote de apoio às suas condições originais após o uso.	40	Multa B
20	Permitir a entrada de prestador de serviço não cadastrado na portaria.	43	Multa B
21	Falta de tela de proteção em lajes e periferias de pavimentos superiores durante a obra.	-	Multa B
22	Lote não edificado com mato alto, lixo ou entulho.	41	Multa B
23	Obra paralisada sem limpeza, tapume danificado ou barracão erguido sem início de obra no prazo de 90 dias.	41-A	Multa B

CENÁRIO DOS LAGOS - REGULAMENTO CONSTRUTIVO

Item	Descrição da Infração	Art. de Ref.	Penalidade
MULTA C (GRAVÍSSIMA) - 100% do Salário Mínimo + Embargo/Demolição			

23	Iniciar qualquer construção ou terraplenagem sem a aprovação do projeto pelo Condomínio.	32	Multa C + Embargo
24	Construir em desacordo com os recuos obrigatórios (frontal, lateral ou de fundo).	9	Multa C + Embargo/Demolição
25	Exceder a altura máxima permitida de 15,00 metros.	16	Multa C + Embargo/Demolição
26	Construção de segunda residência no lote ou uso multifamiliar/comercial.	5, 6	Multa C + Embargo/Demolição
27	Construção de muro de alvenaria ou fechamento opaco no recuo frontal.	21	Multa C + Demolição
28	Dano à infraestrutura do condomínio (pavimento, meio-fio, redes subterrâneas, postes de iluminação).	45	Multa C + Ressarcimento
29	Descarte de entulho, tinta, cimento ou qualquer resíduo em áreas verdes, APPs ou lagos.	48	Multa C + Embargo + Denúncia
30	Não instalar sistema de tratamento de esgoto (fossa/filtro/sumidouro)	27	Multa C + Embargo

	ou conectá-lo à rede pluvial.		
31	Instalação de fiação aérea particular dentro do lote.	25	Multa C + Demolição
32	Pernoite de trabalhadores ou vigias na obra.	44-I	Multa C + Expulsão
33	Desrespeito a um embargo emitido pela Administração.	53-III	Multa C (diária) + Ação Judicial
34	Alteração de fachada ou projeto aprovado sem submeter a nova análise.	35	Multa C + Embargo
35	Supressão de árvore nativa sem autorização.	49	Multa C + Compensação
36	Exceder a Taxa de Ocupação (50%) ou não respeitar a Permeabilidade Mínima (25%).	14, 15	Multa C + Embargo/Demolição
37	Instalação de cercas elétricas, concertinas ou similares nos muros.	23	Multa C + Remoção
38	Construção de garagem ou área coberta nos recuos obrigatórios.	19	Multa C + Demolição
39	Entrada de caminhão com mais de 3 eixos ou	45	Multa C

	carreta sem autorização prévia.		
40	Não execução do acabamento em muro de arrimo na face voltada para o vizinho.	47	Multa C
41	Mudança para o imóvel sem a "Carta de Liberação de Ocupação".	52	Multa C
42	Construção de muro cego em divisa com área verde ou lagos.	22-§1	Multa C + Demolição