

Cartilha do Construtor

Condomínio Rural Village de
Juatuba

Prezado(a) Condômino(a),

Com satisfação, apresentamos-lhe a Cartilha do Construtor do Condomínio Village de Juatuba.

Tenha certeza de que o objetivo desta cartilha é prestar-lhe esclarecimentos, de forma simples, e orientar-lhe adequadamente quanto a procedimentos importantes a serem observados e respeitados durante a execução de sua obra.

Acreditamos que podemos contar com sua compreensão, contribuição e apoio, uma vez que o objetivo comum que deve nortear todas as nossas ações é fazer do Village um lugar aprazível, amigável, respeitoso e valorizado em todos os sentidos, de modo que nossos familiares e amigos sintam-se felizes e orgulhosos de frequentar e viver neste lugar.

Nas páginas seguintes, você vai conhecer, de forma detalhada e sempre fundamentada no Estatuto e no Regulamento Interno do Condomínio Village de Juatuba, todos os passos e providências necessários para a execução de seu empreendimento.

Com o nosso respeito,

Conselho de Obras do Condomínio Village de Juatuba

Primeiros Passos

Planta Arquitetônica e Projeto

Apresente ao seu arquiteto antecipadamente uma cópia desta cartilha, certamente muito o ajudará na elaboração do Projeto Arquitetônico.

A Planta Arquitetônica deve ser impressa em formato A3 e apresentada ao Conselho de Obras em duas vias, para análise e deliberação.

O Projeto Estrutural deve ser confeccionado, mas não necessita ser enviado ao Conselho de Obras. Trata-se de uma medida de segurança de sua construção, para análise de resistência do solo e cálculo do dimensionamento adequado para as fundações.

O conjunto das obras não pode ultrapassar 35% (trinta e cinco por cento) da área total da chácara (lei orgânica do município de Juatuba) e está limitada a dois pavimentos, medidos a partir do nível médio de elevação da rua (art. 70 do Estatuto).

São dispensadas de projeto arquitetônico as construções com até 50m² de área construída, mas a obra deve respeitar as normas de construção e estar devidamente autorizada pela Administração.

É fundamental a elaboração de projeto de escoamento de águas pluviais, com o objetivo de se evitar o assoreamento das lagoas e cursos d'água, bem como erosões nas unidades vizinhas.

Quando for feita terraplanagem para construção, evite deixar o terreno sem proteção de vegetação por muito tempo. O plantio de grama é uma solução eficaz para proteção de erosões.

As fachadas devem ter aspecto harmonioso, não sendo permitida a construção de telhados em fibra de cimento, metálicas ou similares.

Faixas de recuos

As faixas de recuos são de 3 metros nas laterais e nos fundos e de 6 metros na face frontal, contados a partir da alvenaria (artigo 71 do Estatuto).

Com o objetivo de dar privacidade às chácaras vizinhas, minimizar ruídos e a poluição visual de obras, dentro desses limites nada pode ser construído, ainda que seja galinheiro, canil, muro tipo guarda corpo, fossa séptica ou mesmo pequenos depósitos para gás ou similares. Igualmente, não são permitidos DECKS para piscina, alambrados ou similares.

É permitida a construção de beiral de telhado com no máximo 80 cm na sua projeção horizontal, a partir da alvenaria, mas desde que seja totalmente livre, sem coluna.

Também é ressaltada a construção de muros de arrimo (para conter talude de terra), estritamente necessários à contenção do terreno, mas se mantém a proibição de construir paredes ou qualquer outra construção dentro deste limite (artigos 72, 73 e 74 do Estatuto).

Requisitos essenciais para início das obras

- Planta Arquitetônica devidamente aprovada pelo Conselho de Obras;
- Padrão de Energia Elétrica, rigorosamente de acordo com as normas da CEMIG (exigência da própria CEMIG). Para evitar contratempos, contrate um profissional com experiência para a realização desse serviço;
- Padrão de Água. Deve ser solicitado à Administração do Condomínio;
- Barracão de Obras;
- Banheiro para os trabalhadores;
- Fossa Séptica, preferencialmente de concreto. Não pode ser instalada nas faixas de recuos;
- Caixa d'água com capacidade mínima de 3.000 litros. É importante para o bom andamento da obra, pois o sistema de abastecimento pode entrar em manutenção e chegar até a paralisar a obra ou gerar custo extra com a contratação de caminhão de abastecimento;
- Cerca: a chácara deve ser cercada com mourões do tipo dormentes ou eucaliptos imunizados, arame liso, telas ou cerca viva. O portão ou porteira devem ser construídos em madeira, não sendo permitidos portões metálicos;

- Visando o bem estar dos condôminos, não é permitida nenhuma construção aos domingos e feriados, sendo que aos sábados somente é permitido o uso de equipamentos que não produzam ruído excessivo.
- Comunicar à administração do condomínio o início e o término da obra, com uma antecedência de 20 dias, para inspeção do Conselho de Obras.

Relativo aos Trabalhadores, Prestadores de Serviços e Fornecedores

Antes de contratar Prestadores de Serviços e Fornecedores, é importante buscar referências com outros condôminos ou com a gerência do Condomínio, para evitar possíveis aborrecimentos.

Os trabalhadores contratados para execução das obras devem ser cadastrados na portaria, previamente, para que tenham permissão de acesso ao Condomínio.

A permanência dos trabalhadores no Condomínio se limita ao tempo de realização da obra, sendo de segunda a sexta de 7h às 17h e aos sábados de 7h às 11h (artigo 59 do Regulamento Interno). Em se tratando de vigias, o horário de permanência se limita aquele acordado com o condômino responsável pela obra.

Não é permitido aos trabalhadores das obras, inclusive os vigilantes, transitar pelo condomínio ou utilizar as áreas comuns e de lazer, exceto no trajeto de entrada e saída do Condomínio.

Entrega de materiais

De segunda à sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas;

Recomendar ao fornecedor que o caminhão deve estar em boas condições de uso;

Aos sábados, a entrega só poderá ser feita no horário das 7h às 11h, em caminhões com até 3.000Kg, denominado ¾ (artigo 42 do Regulamento Interno). Esta medida visa à segurança dos condôminos no uso das áreas comuns e também em razão do declive acentuado na Alameda das Andorinhas.

Materiais descarregados nas vias deverão ser recolhidos para dentro da chácara no prazo máximo de 72 horas (artigo 65 do Regulamento Interno).

Entulhos

Entulhos são inerentes às obras, mas devem ser tratados com o zelo necessário. O prazo máximo de permanência de entulhos nas vias é de 72 horas, devidamente acondicionados em caçambas.

É terminantemente proibida a utilização de unidades autônomas, própria ou de outrem, para guarda de despejos de entulhos de material de construção (artigos 48 e 51 do Regulamento Interno).

Os caminhões que transportam entulho, terra, areia ou outros materiais passíveis de dispersão deverão estar providos de lona de proteção.

A retirada de entulhos só pode ser feita de segunda à sexta-feira, das 7h às 17h e aos sábados das 7h às 11h.

Infrações

Embora não sendo o desejo da Administração, a infração das regras contidas no Estatuto e/ou no Regulamento Interno sujeitará o condômino infrator às sanções previstas no artigo 65 do Estatuto.

O respeito às regras é fundamental para valorizar o nosso patrimônio e criar um ambiente favorável à boa convivência.

Disposições finais

Agradecemos sua atenção e nos colocamos a sua inteira disposição para esclarecimentos adicionais, desejando que sua tão sonhada construção transcorra de forma tranquila e traga muitas alegrias para você e aqueles que lhe são caros.

Atenciosamente,

Conselho de Obras