

REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS GINCO ZURIQUE

*É condição essencial ao Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Com Pacto Adjetivo de Financiamento com Alienação Fiduciária a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis localizados no **Condomínio Gincó Zurique**, e serão cumpridas pelo(s) ora Comprador(es), e por seus sucessores, a que título for, cientes de que também todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverão constar o regulamento ora imposto.*

I - DO OBJETO

Art. 1º - O presente regulamento estabelece regras e restrições com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a aprovação de projetos e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos, sendo estas limitações de caráter supletivo e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

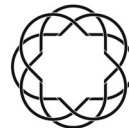
Art. 2º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todas as unidades autônomas (lotes) e devem ser cumpridas por todos os condôminos.

Art. 3º - É de responsabilidade do condômino, informar aos projetistas, empreiteiros e aos prestadores de serviços da obra sobre as disposições contidas neste regulamento.

Art. 4º - O condômino responde pelas infrações às disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

II – DOS USOS

Art. 5º - Não é permitida a construção de mais de uma residência por unidade autônoma, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (Multa C)



Art. 6º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar e de edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios com atendimento ao cliente. (Multa C)

Art. 7º - Não é permitida a execução de construções replicadas - construção em série - quando esta for caracterizada por projetos pré-definidos. (Multa C)

Art. 8º - Será permitida a utilização de sistemas construtivos pré-fabricados desde que vinculados a um projeto arquitetônico exclusivo, desenvolvido especificamente para a unidade autônoma, respeitando os padrões estéticos, volumétricos e técnicos estabelecidos neste regulamento. (Multa C)

Art. 9º - É permitida a criação de animais domésticos desde que restritos aos limites da unidade autônoma de cada condômino, e caso necessário, devendo o projeto contemplar uma área específica e delimitada para abrigar estes animais. (Multa C)

III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 10º - Somente o Condômino adimplente com as suas obrigações cartorárias (escritura ou contrato registrado no cartório) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

§ 1º – A existência de débitos de qualquer natureza junto ao Condomínio ou a Zurique Incorporações, devidos por proprietários anteriores, impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, enquanto tais pendências não sejam regularizadas.

§ 2º – No ato do protocolo deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, Nada Consta da Zurique Incorporações (solicitado no setor de carteira da Zurique Incorporações, quando se tratar de imóvel financiado), bem como o Nada Consta do Condomínio (solicitado ao Setor Financeiro do Condomínio), esses documentos terão validade de 30 dias.

Art. 11º - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. (Multa C)

Art. 12º - Para o início do processo de aprovação o proprietário / responsável técnico deverá fornecer ao Condomínio, os arquivos do projeto arquitetônico em formato digital (pdf e dwg), acompanhados da respectiva RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto, por meio da plataforma ou canal digital oficial indicado pelo Condomínio.

§ 1º – Caso o setor de aprovação julgue necessário serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais para o perfeito entendimento do projeto.

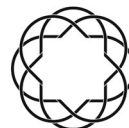
§ 2º – Os projetos deverão ser acompanhados de uma cópia do contrato de aquisição registrado no cartório da circunscrição imobiliária da unidade autônoma ou cópia da escritura do imóvel.

§ 3º – O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, ao menos dois desenhos de cortes e duas fachadas, planta de cobertura e a planta de situação/ localização.

§ 4º - Na planta de cortes deverão ser indicadas a LNT (linha natural do terreno) e na planta de situação as curvas de nível do terreno, que também poderão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos.

Parágrafo único - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas.

Art. 13º - Aprovado o projeto, o mesmo será disponibilizado de forma digital através do sistema de gerenciamento e aprovação de projetos a ser adotado pelo condomínio.



FLUXO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Todas as etapas são realizadas junto ao Condomínio Gincó Zurique.



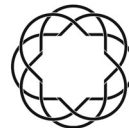
Art. 14º - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de 1 (um) salário mínimo, cujo valor será pago através de boleto bancário solicitado junto ao Setor Financeiro do Condomínio ou junto ao Setor de Carteira da Zurique Incorporações (enquanto o Condomínio não for entregue oficialmente).

Parágrafo único - O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado como um novo projeto e será cobrada uma nova taxa de aprovação.

Art. 15º - Após a aprovação do projeto e apresentado o protocolo de solicitação da aprovação junto aos órgãos competentes, será permitida a construção de tapume, barracão de apoio e muro, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra. (Multa C)

Parágrafo único - É expressamente proibido iniciar qualquer obra sem a devida aprovação do projeto arquitetônico pela Equipe técnica contratada do Gincó Zurique, independentemente da aprovação prévia por órgãos públicos ou pela Prefeitura Municipal.

Art. 16º - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo Condomínio e pelas autoridades competentes, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativos à obra emitida pelo Condomínio,



devendo ser permitido o manuseio dos referidos documentos pela fiscalização do Condomínio. (Multa B).

Art. 17º - O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.

Parágrafo único - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade autônoma, obra ou edificação pela pessoa designada pelo Condomínio, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada. (Multa C)

Art. 18º - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido ao Condomínio.

Parágrafo único - As obras ou serviços nestas condições serão considerados irregulares, sujeitas às multas e as penalidades cabíveis, bem como poderá ser solicitada a paralisação da obra, até que se regularize a aprovação do projeto junto ao Condomínio. (Multa C).

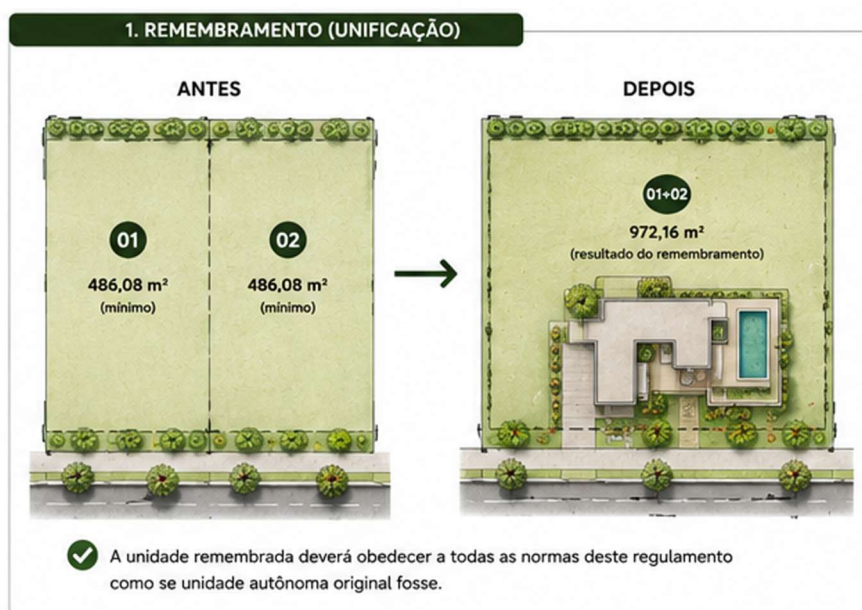
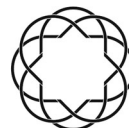
Art. 19º - A Zurich Incorporações e o Condomínio Gincó Zurich não se responsabilizarão, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

§ 1º - O Condomínio dispõe de uma planta geral das unidades autônomas, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização das mesmas.

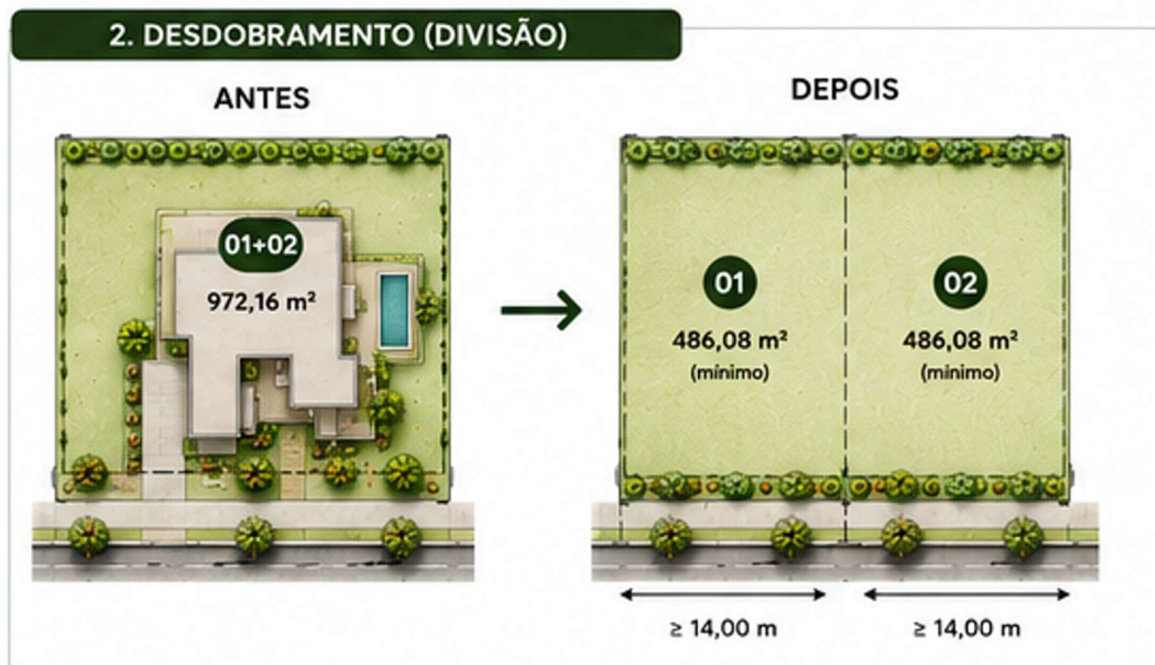
§ 2º - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade do Condomínio no tocante à propriedade da unidade autônoma ou sua correta demarcação.

IV – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

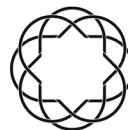
Art. 20º - É permitido lembrar e/ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de análise de projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C).



a) A menor unidade do parcelamento original possui área de 486,08 m², não serão aceitos desdobramentos que resultem em unidades com área inferior ao mínimo do parcelamento original, devendo a testada mínima ser de 14,00 m (quatorze metros).



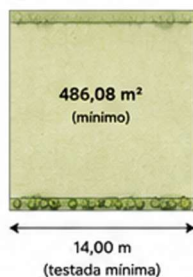
b) Para as unidades autônomas contíguas por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;



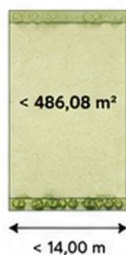
RESTRIÇÕES APLICÁVEIS

a) A menor unidade do parcelamento original possui área de 486,08 m², não serão aceitos desdobramentos que resultem em unidades com área inferior ao mínimo do parcelamento original, devendo a testada mínima ser de 14,00 m.

✓ PERMITIDO

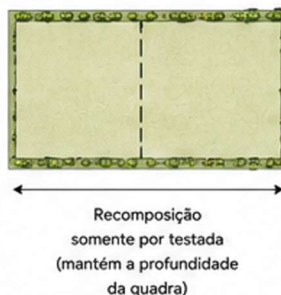


✗ NÃO PERMITIDO



b) Para as unidades autônomas contíguas por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada.

✓ PERMITIDO



✗ NÃO PERMITIDO

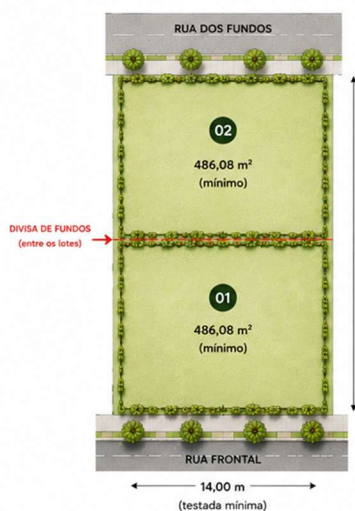


c) Para as unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 21 e sendo observados os valores de testada mínima.

c) UNIFICAÇÃO POR DIVISA DE FUNDOS

Para as unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 21 e sendo observados os valores de testada mínima.

ANTES - LOTES SEPARADOS
(divisa de fundos)



DEPOIS - UNIFICAÇÃO PERMITIDA
(LOTE COM DUAS TESTADAS)



✓ UNIFICAÇÃO PERMITIDA

Unificação de dois lotes contíguas por divisa de fundos, resultando em uma única unidade autônoma com duas testadas (frente e fundos).

APLICAÇÃO DAS REGRAS

- Aplicar os recuos conforme artigo 21 em todas as divisas.
- Observar os valores de testada mínima.

LEGENDA

- DIVISA ENTRE LOTES
- - - DIVISA DE FUNDOS (entre os lotes)
- ÁREA DO LOTE
- ÁRVORE / PAISAGISMO
- CALÇADA
- VIA PÚBLICA

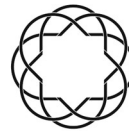
! IMPORTANTE

A unidade unificada passa a ser tratada como uma única unidade autônoma, devendo atender a todas as disposições deste regulamento.

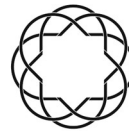


IMPORTANTE:

A nova escritura remembrada deverá ser apresentada junto com a solicitação de análise de projeto.



- d) Na unidade autônoma lembrada, deverá obedecer a todas as normas deste regulamento como se unidade autônoma original fosse.
- e) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.
- f) No processo de unificação ou desmembramento deverão ser recalculadas as frações ideais das novas unidades de acordo com a metragem final e o coeficiente de proporcionalidade devido a área privativa resultante.



V – DOS RECUOS

Art. 21º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (Multa C)

a) Recuo frontal: 7,00m (sete metros);

b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);

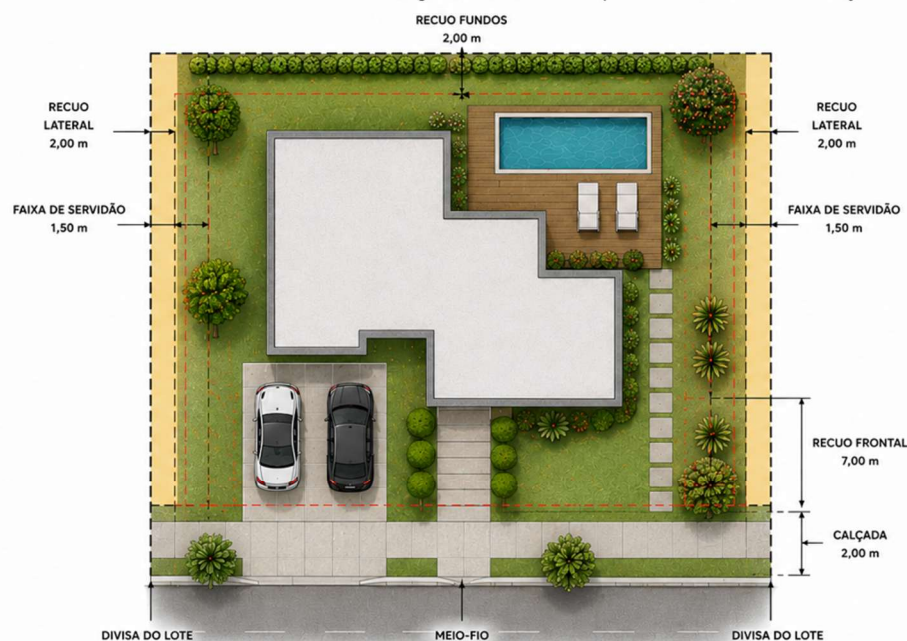
c) Recuos laterais: 2,00m (dois metros) da divisa do lote a linha de projeção do beiral e ou marquise ou platibanda;

d) Recuo entre a construção principal e a secundária: 3,00m (três metros);

e) Recuos: lateral e de fundo da unidade autônoma com divisa para espaços livres: 2,00m (dois metros).

IMPLANTAÇÃO DOS RECUOS GERAIS DO LOTE

Os recuos obrigatórios devem ser respeitados em todas as construções do lote.



LEGENDA

--- LINHA DE RECUO OBRIGATÓRIO

FAIXA DE SERVIDÃO
(1,50 m dentro do recuo lateral)

--- DIVISA DO LOTE



RECUO FRONTAL – 7,00 m
Distância mínima entre a construção e o alinhamento do lote (após a calçada).



RECUOS LATERAIS – 2,00 m
Distância mínima entre a construção e as divisas laterais do lote.



RECUO FUNDOS – 2,00 m
Distância mínima entre a construção e a divisa de fundos do lote.



FAIXA DE SERVIDÃO – 1,50 m
Faixa não edificável destinada à passagem de redes de infraestrutura, localizada dentro do recuo lateral.

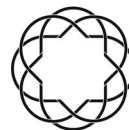
IMPORTANTE

Os recuos devem ser respeitados para todas as construções, inclusive edículas, decks, piscinas, pergolados e demais estruturas.

* Medidas em metros.

OBSERVAÇÕES:

- As medidas dos recuos são contadas a partir das divisas do lote.
- Os recuos são obrigatórios e a possibilidade de ocupação dos recuos deve ser analisada nos itens específicos da norma.
- Em caso de dúvida, consulte o regulamento e o setor de aprovação de projetos do Condomínio.



Parágrafo único - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada, exceto o recuo da lateral que houver beiral, nesse caso deverá ser considerada da linha do beiral para o muro.

Art. 22º - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, exceto os permitidos nos Arts. 24 e 25. (Multa C)

Art. 23º - O pavimento subsolo e a edificação secundária deverão respeitar a todos os recuos acima definidos, exceto aquele que se destinará ao abrigo de veículos. (Multa C)

Art. 24º - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório somente nos recuos frontais e posteriores, obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro) contados da alvenaria acabada e deverão ser cotados em plantas baixas. (Multa C)

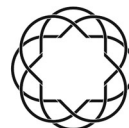
Art. 25º - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à linha natural do terreno – LNT, ou executados com pilares locados sobre a linha divisória da unidade autônoma.

§ 1º - No recuo frontal os pergolados poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro), contados a partir da alvenaria acabada. (Multa C).

Art. 26º - É permitida a construção de piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma, desde que não seja na faixa de servidão. (Multa C)

Parágrafo único - Cada lote deverá prever, em sua implantação, a faixa de servidão de no mínimo 1,50 m, a ser indicada no projeto de implantação da residência no lote, destinada à passagem de infraestrutura e/ou manutenções futuras, sendo vedada qualquer edificação sobre essa faixa.

Art. 27º - É permitida a construção de garagem (somente para uso de veículos) no recuo lateral, desde que a sua extensão (a partir do recuo frontal), incluindo a cobertura, não seja superior a



7,00m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 5,00m (cinco metros), contados da linha natural do terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura. (Multa C)

Art. 28º - No caso da existência de garagem, piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, sobre a faixa de recuo lateral, somente será permitida a construção, se todos estiverem na mesma lateral. (Multa C)

Art. 29º - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

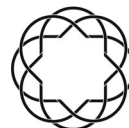
Art. 30º - A faixa de recuo frontal dos lotes deverá ser destinada predominantemente ao uso como jardim, sendo permitida a implantação de espelhos d'água e fontes ornamentais, desde que os equipamentos técnicos, como bombas e similares, estejam devidamente ocultos por vegetação ou outros elementos paisagísticos que garantam sua completa camuflagem visual.

Parágrafo único - É vedada a instalação de esculturas ou quaisquer elementos artísticos não integrados ao paisagismo na faixa de recuo frontal. Será permitida a execução de piso exclusivamente nas áreas destinadas aos acessos de pedestres e veículos. (Multa C).

VI – EDIFICAÇÕES

Art. 31º - A soma da área total construída das edificações principal e a secundária não poderá ser inferior a 230,00 m² (duzentos e trinta metros quadrados). (Multa C).





Art. 32º - A área de construção real de edificação (inclusive pilotis), será no máximo equivalente a 01 (uma) vez a área da unidade autônoma, ou seja, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00 (um). (Multa C)

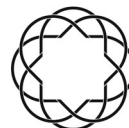
Art. 33º - A área de projeção da construção principal (com um ou mais pavimentos), somada a área da construção de outras edificações (edificação secundária, área de serviço, churrasqueira, sauna e semelhantes), não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área do lote, com uma taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento). (Multa C).



Parágrafo único - Quando o projeto contiver piscina, a área da mesma não será incluída na taxa de ocupação.

Art. 34º - O coeficiente de permeabilidade da unidade autônoma não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento). (Multa C)





Parágrafo único - A distribuição da taxa de permeabilidade deverá seguir o disposto no Código de Obras municipal.

Art. 35º - Toda construção poderá ter mais que dois pavimentos acima do nível da rua, desde que a edificação principal obedeça à altura máxima de 12,00m (doze metros) a qualquer ponto do terreno. (Multa C).

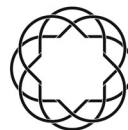
Art. 36º - A construção secundária (área de serviço, churrasqueira, sauna e assemelhados) será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura de 5,00m (cinco metros), respeitando o recuo de fundo de 2,00m (dois metros), devendo ter afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à construção principal, respeitados os recuos laterais. (Multa C).

Art. 37º - Nas unidades autônomas situadas nos extremos das quadras é permitida a construção da edificação secundária desde que respeitado o afastamento mínimo da divisa. (Multa C)

Art. 38º - Todas as unidades autônomas situadas em divisa com áreas comuns / espaços livres, não poderão ter nenhum tipo de acessos (pedestres ou de veículos) às edificações por essas áreas, o acesso sempre será pela rua de acesso à unidade autônoma.



Art. 39º - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação principal ou secundária (edícula) não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,50m (um metro e meio) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).



Art. 40º – Instalação de Equipamentos na Fachada

I – Fica vedada a instalação, fixação ou exposição de quaisquer equipamentos nas fachadas das edificações, incluindo, mas não se limitando a:

- a) painéis e coletores solares fotovoltaicos ou térmicos;
- b) condensadoras ou unidades externas de aparelhos de ar-condicionado;
- c) antenas, cabos, caixas de passagem ou quaisquer dispositivos aparentes que comprometam a estética da edificação.

II – Excepcionalmente, será permitida a instalação de equipamentos quando integrados ao projeto arquitetônico, devendo atender cumulativamente aos seguintes requisitos:

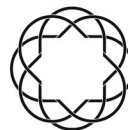
- a) localização em áreas não visíveis da fachada principal e/ou devidamente ocultos por elementos arquitetônicos ou brises;
- b) observância às normas técnicas pertinentes da ABNT, especialmente NBR 16069, NBR 16655 e outras aplicáveis;
- c) apresentação de Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) emitida por profissional habilitado.

III – O descumprimento deste artigo implicará na aplicação das penalidades previstas neste regulamento, incluindo a obrigação de remoção do equipamento e recomposição da fachada às expensas do infrator, sem prejuízo de multas e demais sanções cabíveis.

VII – DOS MUROS E CALÇADAS

Art. 41º - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50m (um metro e meio), porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. (Multa C)

Art. 42º - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura máxima de 3,00m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)



§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação na unidade autônoma vizinha. (Multa B)

§ 2º - Caso o muro seja construído em bloco de concreto, não será necessário observar o disposto no §1º deste artigo.

Art. 43º - É permitido o fechamento lateral da unidade autônoma e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 7,00m (sete metros) de recuo frontal. (Multa C)

Art. 44º - Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas comuns e espaços livres, somente poderão fazer fechamento com cerca viva, a um limite de altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).

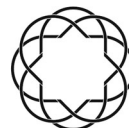
Parágrafo único - É permitida a colocação de tela metálica junto à cerca viva, desde que fique encoberto pela vegetação, observando-se a altura total de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno, sendo proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C).

Art. 45º - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio.

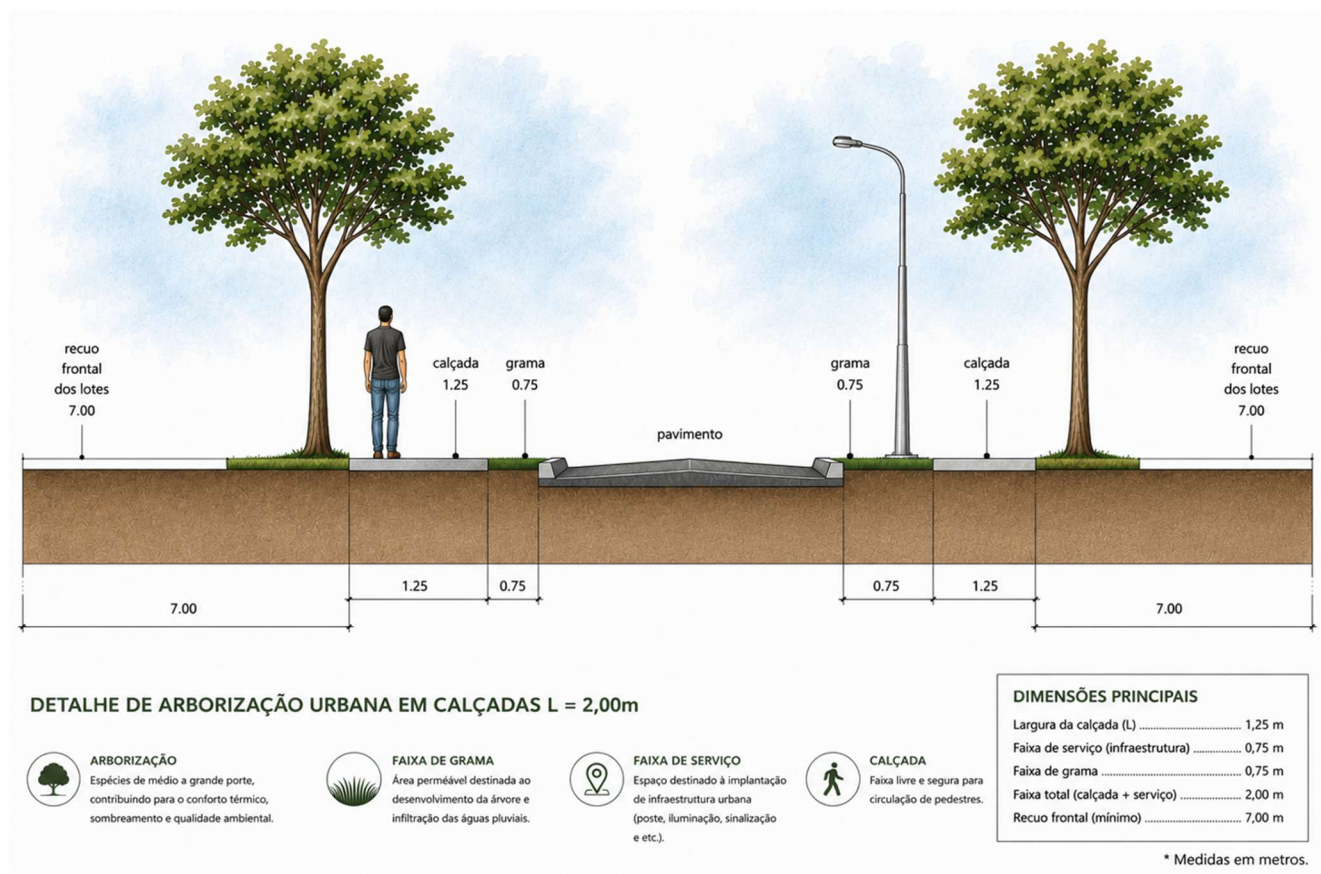
§ 1º - As calçadas deverão ser executadas conforme o perfil determinado no planejamento viário e urbanístico do empreendimento:

1. Perfil de calçada com 2,00m (dois metros) de largura total:

- **Faixa de serviço:** 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura, em grama, localizada junto ao meio-fio, destinada à instalação de posteamento e caixas de infraestrutura e demais elementos;
- **Faixa de circulação:** 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura, em concreto desempenado, destinada à circulação segura e acessível de pedestres.

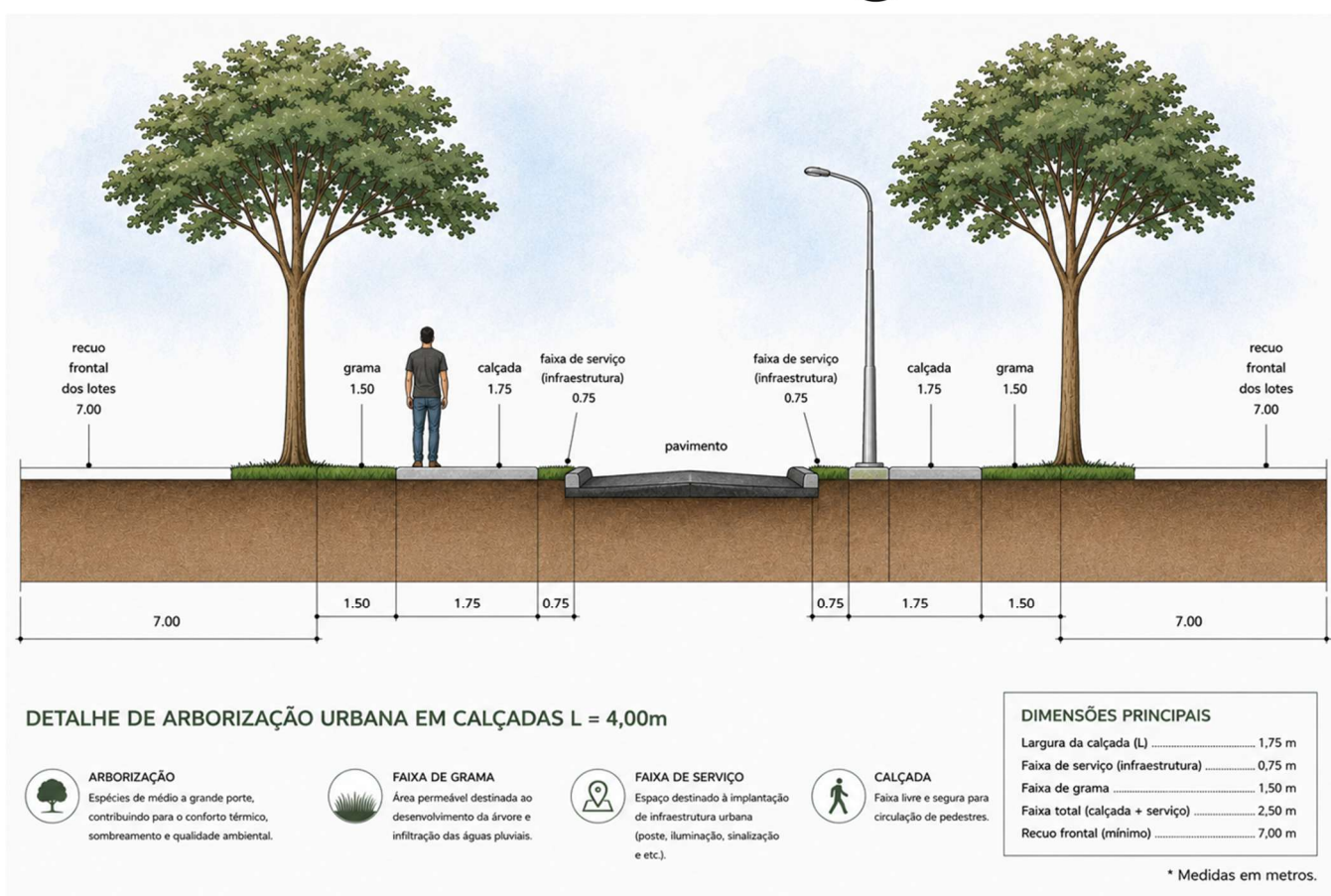
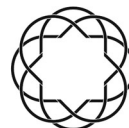


- **Faixa de serviço/paisagística:** As árvores de lotes foram deslocadas para o alinhamento entre a calçada e o lote, sendo plantada na faixa de 1,00 m do recuo obrigatório.



2. Perfil de calçada com 4,00m (quatro metros) de largura total:

- **Faixa de serviço:** 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura, em grama, localizada junto ao meio-fio, destinada à instalação de posteamento e caixas de infraestrutura e demais elementos;
- **Faixa de circulação:** 1,75m (um metro e setenta e cinco centímetros) de largura, em concreto desempenado, destinada à circulação segura e acessível de pedestres;
- **Faixa de serviço/paisagística:** As árvores de lotes foram deslocadas para o alinhamento entre a calçada e o lote, sendo plantada na faixa de 1,00 m do recuo obrigatório.



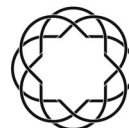
§ 2º - Não é permitida a execução de degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de calçada, exceto pelas rampas de acessibilidade e de acesso de veículos, conforme NBR 9050. (Multa C)

§ 3º - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre o concreto desempenado da calçada, exceto se vier a ser padronizado pela administração do condomínio. (Multa C)

§ 4º – Será adotado, em todo o Condomínio, o padrão de meio-fio americano (rebaixado), com o objetivo de proporcionar maior comodidade e acessibilidade, especialmente para veículos de pequeno porte, dispensando a necessidade de execução de rebaixos individuais para acesso às garagens.

VIII – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 46º - As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via pública até a edificação principal. (Multa C)



§ 1º - As ligações provisórias deverão ser subterrâneas, não podendo ser utilizado postes ou padrão, devendo ser executada uma caixa em alvenaria ou poderá ainda ser executada a própria instalação definitiva.

§ 2º - A ligação de esgoto provisória somente poderá ser feita no esgoto da edificação, não podendo em hipótese alguma ser utilizado o ramal dos vizinhos. (Multa C)

Art. 47º – As caixas d’água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje ou em torre arquitetonicamente integrada e conjugada à estrutura da edificação, de forma que não fiquem aparentes. Não será permitida a instalação de caixas d’água em torres isoladas, ficando a critério do condomínio, é permitida a construção e instalação de cisternas, desde que integradas ao projeto arquitetônico, compatíveis com as normas técnicas e urbanísticas do empreendimento, e aprovadas conforme regulamento interno.

Parágrafo único - É expressamente proibida a execução de cisternas nas áreas de faixa de servidão obrigatórios do lote. (Multa C)

Art. 48º - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística), ofendículos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas da unidade autônoma. (Multa C)

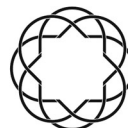
§ 1º - É permitido nas unidades autônomas que possuírem quadras ou minicampos, instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma.

§ 2º - As telas poderão ter altura superior ao muro de divisa e deverão ser confeccionadas em nylon 100% de poliestireno na cor preta.

Art. 49º - Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais, em uma das faixas de recuo lateral da unidade autônoma. (Multa C)

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Os Condôminos proprietários das unidades autônomas envolvidas deverão acordar e fixar as regras para a instalação das tubulações, por meio de instrumento formal devidamente



assinado pelas partes, o qual deverá ser apresentado ao Condomínio antes do início da instalação. (Multa B)

Art. 50º - As águas pluviais serão captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando esta estiver localizada no limite da testada da unidade autônoma. (Multa C)

Parágrafo único - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multa C)

Art. 51º - Não é permitida a construção da fossa séptica na unidade autônoma residencial, a tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do Condomínio. (Multa C)

Art. 52º - O abrigo de gás deverá ser incorporado à construção principal ou secundária, desde que respeitados todos os recuos obrigatórios. (Multa C)

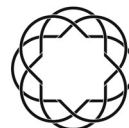
Parágrafo único - É obrigatória à instalação de esquadrias com ventilação permanente para o depósito e acondicionamento de cilindros e botijões de gás que fiquem confinados em locais fechados. (Multa C).

IX – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Art. 53º - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo condômino ou seu preposto, e cadastrados no sistema de identificação do Condomínio.

Art. 54º - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, o Condomínio reserva-se no direito de impedir a entrada na obra e no Condomínio, de prestadores de serviço, que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já tenham anteriormente causado perturbações à ordem do condomínio.

Art. 55º - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar o Condomínio para o cancelamento da liberação do acesso, devendo o mesmo procedimento ser adotado ao término da obra.



Art. 56º - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes internas, nos banheiros das áreas comuns e de lazer do Condomínio que são destinados exclusivamente aos condôminos.

Parágrafo único - Caberá ao condômino e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma, cujo descumprimento incidirá em multa ao condômino proprietário da obra ou residência onde o prestador de serviço esteja trabalhando e acarretará o cancelamento do acesso dos prestadores de serviços envolvidos, impossibilitando a entrada dos mesmos no Condomínio. (Multa C).

Art. 57º - É expressamente proibida a permanência ou a pernoite de vigias e prestadores de serviço nas obras. (Multa C)

Art. 58º – O horário de funcionamento das obras será de segunda a sexta-feira, das 07h às 17h, sendo vedada qualquer atividade relacionada à obra no intervalo das 11h às 13h, bem como aos sábados, domingos e feriados. (Multa B).

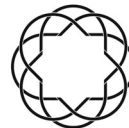
X – DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 59º - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma.

§ 1º – Os tapumes deverão ser totalmente fechados, com altura mínima de 2,00m (dois metros), pintados na cor branca e executados em telha de chapa metálica. Deverão ser mantidos pintados e em bom estado de conservação até a conclusão da obra, valendo a mesma exigência para o lote de apoio, cujo perímetro completo também deverá ser cercado com o mesmo padrão de tapume. Como forma de preservar a faixa de plantio de árvores que avança sobre o lote, os tapumes deverão ser implantados com recuo mínimo de 2,00m (dois metros) em relação à testada do lote, para o interior do terreno. (Multa B).

§ 2º - Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno. (Multa A)

§ 3º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio). (Multa A)



Art. 60º - É obrigatória a construção de sanitário ou aluguel de banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, devendo ser instalado ou executado no perímetro do terreno. (Multa A)

Parágrafo único – É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras na unidade autônoma vizinha, e deverá ser utilizado o esgoto do lote da obra. (Multa B)

Art. 61º - É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multa B)

Art. 62º - A sondagem, os serviços topográficos e o levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do condômino e deverão ser realizados antes da aprovação do projeto.

Art. 63º - Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Art. 64º - Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multa A)

Art. 65º - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume – Art. 59º) ou, utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multa B)

Parágrafo único - Se na unidade autônoma existir somente a execução do barracão e a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da primeira fiscalização pelo condomínio, o condômino deverá realizar a demolição do mesmo, sendo que em caso de descumprimento, o Condomínio realizará a devida demolição e limpeza e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço. (Multa B)

Art. 66º - É permitida a utilização de uma única unidade autônoma vizinha como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipadamente e formalmente a autorização, a qual deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multa B)

Parágrafo único - A unidade autônoma vizinha deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza. (Multa B)

Art. 67º - Após a conclusão da obra, a unidade autônoma vizinha deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrada, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. (Multa B)

Art. 68º - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio. (Multa B)

Parágrafo único - Será expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 03 eixos no condomínio, bem com equipamentos pesados para compactação (rolo compactador e assemelhados). (Multa B)

Art. 69º - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável pelo canteiro de obras ou pela pessoa indicada pelo condômino proprietário.

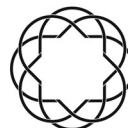
Parágrafo único - Se por qualquer motivo, algum funcionário ou terceirizado que preste serviço ao Condomínio, vier a acompanhar o caminhão de entrega, esclarece-se que tal ato não caracteriza a responsabilidade do Condomínio quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado, sendo que o Condomínio não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Art. 70º - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou da unidade autônoma vizinha, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas ou áreas verdes. (Multa B)

Art. 71º - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento, calçada ou áreas verdes. (Multa B)

Art. 72º - O canteiro de obra e a unidade autônoma vizinha deverão ser mantidos limpos e os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo. (Multa B)

Art. 73º - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nas unidades autônomas não edificadas. (Multa B)



Art. 74º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de Preservação Permanente, áreas verdes e área comum do Condomínio. (Multa B).

XI – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 75º - São permitidos os serviços de movimento de terra na unidade autônoma, quando vinculados à execução do projeto aprovado pelo Condomínio. (Multa C)

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das unidades autônomas vizinhas, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. (Multa C)

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo condômino proprietário ou responsável pela obra. (Multa C)

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, para tanto, o condômino interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil. (Multa B).

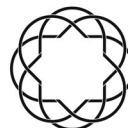
Art. 76º – Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao Condomínio observando-se as limitações descritas adiante.

§ 1º – Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio, caixas de passagem, tampas das caixas e outros, decorrentes da operação de máquinas e/ou caminhões, serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade autônoma. (Multa B)

§ 2º – Serviços de movimentação de terra que impliquem o comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, da integridade das unidades autônomas, do sistema viário, do sistema de águas ou qualquer outro evento danoso, poderão ter sua execução suspensa pelo Condomínio, não cabendo ao mesmo qualquer ônus decorrente desta medida.

XII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 77º – Antes de paralisar a obra, o condômino deverá providenciar a limpeza de todo o lixo e entulho existentes no canteiro de obras, bem como na unidade autônoma vizinha eventualmente afetada. (Multa B)



Art. 78º – A obra paralisada deverá observar as seguintes exigências:

I – Manter todo o seu perímetro fechado, de forma segura. (Multa B)

II – Manter o tapume em bom estado de conservação durante todo o período de paralisação. (Multa B)

III – Manter a área interna limpa e livre de focos de proliferação de mosquitos, especialmente os transmissores de doenças. (Multa B)

Art. 79º - A unidade autônoma vizinha deverá ser imediatamente reconstituída e liberada. (Multa B).

XIII – DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 80º - Após a conclusão da obra e pedido de emissão do habite-se pela prefeitura, o condômino deverá solicitar ao Condomínio Carta de Liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. (Multa B)

Art. 81º - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo multas e taxas e protocolo de habite-se, poderá receber a carta de liberação para proceder à mudança e ocupação do imóvel.

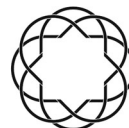
Art. 82º – O Condomínio concederá a Carta de Liberação da Obra mediante o cumprimento integral dos seguintes requisitos:

I – Remoção e limpeza de todos os restos de materiais, entulhos e lixo da obra existentes tanto na unidade autônoma quanto, se for o caso, na unidade autônoma vizinha;

II – Reconstituição e liberação da unidade autônoma vizinha, caso tenha sido utilizada como área de apoio à obra;

III – Deverá ser comprovada a quitação de todas as multas eventualmente aplicadas durante a execução da obra, caso existam, como condição para a emissão de termo de conclusão ou qualquer outro documento de regularidade.

IV – Apresentação do protocolo de emissão do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão competente.



Art. 83º - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, o Condomínio realizará nova vistoria.

XIV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 84º - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular, além das medidas previstas no Art. 87.

Art. 85º – As multas serão aplicadas de acordo com o tipo de infração cometida, conforme especificado nos dispositivos deste regulamento, observando-se os seguintes valores:

I – Multa A: equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da cota condominial mínima vigente;

II – Multa B: equivalente a 50% (cinquenta por cento) da cota condominial mínima vigente;

III – Multa C: equivalente a 100% (cem por cento) da cota condominial mínima vigente.

§ 1º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 2º - As multas serão cobradas no boleto da taxa condominial.

Art. 86º - Constatada a infração, o Condomínio notificará o condômino, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada, devendo o prazo ser informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

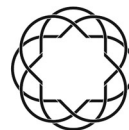
§ 1º - Para o recebimento do auto de infração ou imposição de multa, o condômino poderá optar:

I - Pela entrega ao responsável da obra por ele indicado – preposto;

II - Por ser comunicado pessoalmente ou através de e-mail para a retirada das mesmas na administração do Condomínio em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis;

§ 2º - A não retirada e/ou recusa do recebimento do auto de infração, não exime o condômino da obrigação de sanar a irregularidade e do pagamento da multa.

§ 3º - Caso o condômino não retire e/ou recuse o recebimento da imposição de multa, esta poderá ser validada e considerada eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.



Art. 87º - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 88º - Nos casos em que o condômino, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e não tomar as providências cabíveis dentro do prazo concedido no auto de infração, o Condomínio poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, a seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários visando à adequação e proceder a cobrança relativa aos custos deste serviço do condômino responsável em seu boleto da cota condominial.

XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 89º - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pelo Condomínio e por qualquer condômino.

Art. 90º - O Condomínio se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 91º - As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Consultivo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 92º - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Consultivo.

Art. 93º – A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

Art. 94º – As Normas Construtivas e Urbanísticas previstas neste Regulamento somente poderão ser alteradas mediante autorização expressa da Incorporadora.

§ 1º – Caso o Condomínio, por deliberação de seu Conselho Administrativo ou por decisão em Assembleia Geral, entenda necessária qualquer modificação das normas previstas neste regulamento, deverá protocolar formalmente o pedido junto à Incorporadora, acompanhado de justificativa técnica e fundamentação legal que embasem a solicitação.

§ 2º – A Incorporadora analisará o pedido, podendo solicitar informações complementares, e emitirá sua decisão de forma fundamentada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 3º – Alterações realizadas sem a devida autorização da Incorporadora serão consideradas nulas de pleno direito, não produzindo efeitos perante os condôminos, terceiros e órgãos públicos.

Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os condôminos do Condomínio **GINCO ZURIQUE**.

Cuiabá, 25 de agosto de 2026

ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ: 59.145.200/0001-85

SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS PERTINENTES À FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES ATRIBUÍDOS À VENDEDORA

A aprovação de projetos arquitetônicos, bem como a fiscalização quanto ao cumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento e a administração das áreas comuns são de competência do Condomínio Ginco Zurich.

São considerados condôminos natos todos os titulares de imóveis localizados no Condomínio Ginco Zurich, situado em Cuiabá, Estado de Mato Grosso, ou os detentores de direitos reais sobre tais imóveis. O referido condomínio é administrado por um Conselho Administrativo, ao qual compete garantir o fiel cumprimento deste Regulamento, das normas específicas por quadra, e das demais deliberações aprovadas pelos condôminos na Assembleia.

A minuta da Convenção de Condomínio integra o presente instrumento, devendo ser ratificada na primeira Assembleia Geral de Constituição do condomínio. A referida minuta encontra-se devidamente depositada no 2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, como parte integrante do processo de incorporação imobiliária.

Cuiabá- MT, 25 de agosto de 2026

Assinatura:

ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ 59.145.200/0001-85