



Condomínio
Costa Verde
Tabatinga

TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

(Revisão fevereiro/2025)

Nome do Proprietário: _____

Endereço (Rua/Lote/Setor): _____

Pelo presente instrumento, o condômino acima identificado, aqui denominado PROPRIETÁRIO, desejando reformar ou construir no imóvel de sua propriedade, também acima identificado, declara ter ciência inequívoca das restrições construtivas constantes no REGULAMENTO e no Capítulo IV (DAS CONSTRUÇÕES EM GERAL) do Regimento Interno do Condomínio Costa Verde Tabatinga (CCVT), comprometendo-se a observar rigorosamente tais restrições, como pactuado, bem como os trâmites e exigências a seguir discriminadas, inclusive submetendo a planta de construção à aprovação do AUDEMA e, posteriormente, aos respectivos órgãos públicos.

1) Aprovação do projeto

Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser considerados os itens abaixo relacionados:

1.1. A lixeira poderá ser implantada na faixa de passeio, que deverá permanecer totalmente desobstruída, e não podendo ter o seu perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus. Deverá ser preservada a largura padrão da faixa de passeio (mínimo 1,20m de acesso livre).

1.2. O proprietário fica ciente e desde já autoriza o C.C.V.T., em caso de necessidade, a retirar qualquer material de sua propriedade que for colocado na faixa de passeio, visto que as redes centrais de abastecimento de água e coleta de esgoto passam pelos mesmos. O C.C.V.T. não se responsabiliza pelos materiais eventualmente danificados na retirada.

1.3. (Adequação Fev/2025) – Para a aprovação do projeto ou da reforma, deverá ser apresentado ao setor AUDEMA memorial descritivo, projeto arquitetônico completo com plantas baixas de todos os pavimentos, cortes, elevações, memorial de cálculo de áreas e levantamento planialtimétrico com demarcação dos pontos e coordenadas limitrofes do lote conforme matrícula, cópias das ART(s) ou RRT(s) recolhidas do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, cópias do IPTU e matrícula.

1.4. Se houver muros de arrimo, eles deverão ser devidamente calculados independente de muros existentes.

1.5. Todos os muros de fechamento deverão ser revestidos e pintados externamente.

1.6. O Condomínio Costa Verde Tabatinga (CCVT) é provido de redes de abastecimento de água, rede coletora de esgoto e de energia elétrica. Quanto à energia elétrica, sua ligação deverá ser solicitada pelo próprio PROPRIETÁRIO à concessionária respectiva.

1.7. (*Revisão Fev/2025*) – O esgoto da residência será lançado em rede existente no CCVT, sob inspeção do AUDEMA.

1.8. As águas pluviais serão captadas em rede independente do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próximo ao lote.

1.9. O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua é de responsabilidade do PROPRIETÁRIO e do responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

1.10. (*Revisão Fev/2025*) – Todos os projetos e construções no Condomínio Costa Verde Tabatinga deverão atender às exigências do Código de Edificações do Município, Lei de Uso e Ocupação do Solo, às Restrições Construtivas do Condomínio, o Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução de Obra e às Normas Técnicas vigentes e regulamentadas pela ABNT (Ass. Brasileira de Normas Técnicas).

1.11. (*Revisão Fev/2025*) – Todos os projetos para a construção, reformas e modificações, com ou sem acréscimo de área, bem como a união de lotes, deverão ser previamente analisados e aprovados pelo AUDEMA, que verificará a obediência ao Regulamento, aos Termos de Compromissos e às normas internas do CCVT em conformidade com exigências dos órgãos Públicos competentes.

1.12. (*Revisão Fev/2025*) – O AUDEMA dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências retro determinadas, liberando ao PROPRIETÁRIO vias do projeto, memorial, informativos e autorizações de lote de apoio, devidamente carimbadas/certificadas e assinadas pelo proprietário, autor do projeto, responsável pela obra e representante do AUDEMA. Serão retidas as vias dos documentos necessários ao arquivo do AUDEMA.

1.13. (*Revisão Fev/2025*) – Só APÓS a aprovação do projeto pelo AUDEMA, o PROPRIETÁRIO ou responsável deverá dar início às aprovações pela Prefeitura Municipal, exatamente no mesmo projeto que foi apresentado ao setor AUDEMA.

1.14. (*Revisão Fev/2025*) – Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas e construtivas do CCVT que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto pelo AUDEMA, não dará ao PROPRIETÁRIO o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejará qualquer pedido de indenização, ainda que de perdas e danos, contra o CCVT.

2) Início da obra

2.1. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projeto para o local pelo AUDEMA mediante apresentação pelo PROPRIETÁRIO, por escrito, do período para os serviços e a relação do pessoal responsável pelos serviços junto à Administração do CCVT.

2.2. Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após a aprovação do projeto pelo AUDEMA e a apresentação do alvará de construção obtido junto à Prefeitura de Caraguatatuba.

2.3. (*Revisão Fev/2025*) – Solicitar vistoria conjunta com o AUDEMA assim que executado o gabarito de locação da obra para fins de verificação da concordância como projeto aprovado.

3) Tapume

3.1. (*Adequação Fev/2025*) – Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes, exceto para sondagem, levantamento planialtimétrico.

3.2. (*Adequação Fev/2025*) – Os tapumes deverão ser de madeirite plastificado 14mm, chapas metálicas, telhas ou fibro-cimento, com altura mínima de 2,00m em toda a frente do terreno até as divisas com os terrenos lindeiros, observando o recuo padrão da faixa de passeio. As laterais e divisas abertas do terreno deverão ser cercadas por tapumes.

3.3. Caso sejam usadas placas de concretos pré-moldadas para fechamento, elas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra.

3.4. O terreno de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições de fechamento do terreno da obra.

3.5. Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada também deverá ter tapumes.

3.6. Caso a obra se localize em terreno de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do terreno junto à divisa com a área de via de circulação interna do CCVT.

3.7. (*Adequação Fev/2025*) – Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados, em cor única, verde folha, e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra.

4) Pessoal de obra

4.1. (*Revisão Fev/2025*) – Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) junto ao setor de Cadastro/Segurança do CCVT, com apresentação de RG, CPF e Comprovante de Residência.

4.2. (*Adequação Fev/2025*) – O cadastramento possibilitará o ingresso do prestador de serviço no CCVT por meio do sistema de identificação e leitura facial encontrados na portaria de serviço.

4.3. (*Revisão Fev/2025*) – Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao setor de Cadastro/Segurança do CCVT para cancelamento da liberação de acesso ao CONDOMÍNIO e restituído o documento de identificação emitido pelo CCVT. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

4.4. (Adequação *Fev/2025*) – Em caso de pernoite, o responsável pela obra deverá identificar, perante aos setores AUDEMA e Segurança do CCVT, a lista de nomes e respectiva autorização de permanência assinada pelo PROPRIETÁRIO da obra. Quando necessário o pernoite dos prestadores de serviço, estes poderão acessar o Condomínio somente até às 22h, sendo vedada a circulação pelo Condomínio durante o período noturno.

5) Horário para realização de serviços em obras

5.1. (*Revisão Fev/2025*) – O horário permitido para realização de trabalhos em obras no CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA é de segunda a sexta feira, das 8:00 às 17:00 horas. Aos sábados e domingos não é permitido trabalhos em obras.

5.2. (Adequação *Fev/2025*) – É proibida a execução de serviços em obras aos sábados, domingos, feriados e dias considerados “ponte” entre feriados e finais de semana. No período de 23 de dezembro a 15 de janeiro e no período de 15 julho a 31 de julho é igualmente vedado qualquer tipo de trabalho em obras.

5.3. (Adequação *Fev/2025*) – No mês de julho e no período entre 20 de dezembro a 31 de janeiro, ressalvado o disposto no parágrafo anterior, o horário de serviço será reduzido, das 09h às 17h, de segunda a sexta-feira. No período definido no parágrafo segundo não serão permitidos serviços de demolição, bate-estaca e que utilizem máquinas tais como caminhão munck, concretagem, serras circulares, incluindo serra mármore, martelotes, britadeiras, ou quaisquer outros equipamentos que emitam ruídos.

5.4. (*Revisão Set/2008*) – Nos dias e horários em que o trabalho em obras não é permitido, o AUDEMA terá a prerrogativa de autorizar serviços internos, desde que os mesmos não provoquem ruídos nem incômodos aos vizinhos. Caso isto ocorra, a autorização será suspensa imediatamente. Esta autorização será concedida pela AUDEMA mediante solicitação do responsável da obra ou proprietário em formulário padrão do Condomínio.

6) Alojamento de empregados e barracão para guarda de material

6.1. Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio.

6.2. Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no terreno onde será feita a obra, sendo vedada suas construções no terreno de apoio.

6.3. Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias de circulação interna do CCVT, de modo a não oferecer visão interior a estranhos ou vizinhança.

6.4. Os alojamentos, bem como os barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou container de metal,

devendo ser mantidos sempre limpos e pintados.

6.5. O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de coleta de esgoto existente no CCVT, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais.

6.6. Os sanitários deverão estar afastados do limite do terreno, no mínimo, 2,50 metros.

7) Terreno de apoio

7.1. (Adequação *Fev/2025*) – Será permitida a utilização de um único terreno de apoio à obra, mediante apresentação ao AUDEMA e Segurança/Atendimento do CCVT de autorização, por escrito, assinada pelo proprietário cedente.

7.2. O terreno de apoio deverá fazer divisa com o terreno da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de terrenos situados no lado oposto da rua, nem o uso de áreas internas de uso comum de todos os condôminos, destinadas a jardim ou lazer, como terreno de apoio ao canteiro.

7.3. Não serão permitidas instalações de sanitários nem alojamento no terreno de apoio.

7.4. A topografia original do terreno de apoio não poderá ser alterada.

7.5. Após a conclusão da obra, o terreno de apoio deverá ser reconstituído, com a remoção de todos os vestígios da obra, materiais e entulhos.

8) Materiais de construção para uso nas obras

8.1. Somente será permitida a entrada do material de construção para uso na obra APÓS A APROVAÇÃO DO PROJETO PELO AUDEMA e desde que respeitados os horários permitidos: de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 17:00 horas; aos sábados, das 09:00 às 12:00 horas; aos domingos e feriados é proibida a descarga.

8.2. Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no terreno da obra ou terreno de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, nas vias de circulação interna do CCVT e nos jardins ou áreas de lazer (áreas de uso comum dos condôminos).

8.3. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento no passeio, nas vias de circulação interna do CCVT e nos jardins ou áreas de lazer (áreas de uso comum dos condôminos).

8.4. Fora da obra, deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do CCVT e nas suas adjacências.

8.5. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do CCVT, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal.

8.6. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80 m.

8.7. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir as vias de circulação interna do CCVT e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.

8.8. Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.

8.9. Não será permitida a queima de entulhos e materiais que possam causar poluição ambiental.

8.10. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 20 litros e serão retirados por empresas especializadas contratadas pelo CCVT.

8.11. Todos os serviços de concretagem, deverão ser comunicados com antecedência de 3 (três) dias úteis para que o Audema possa verificar a obra e providenciar a liberação do acesso pela Portaria.

8.12. Todas as obras deverão instalar, obrigatoriamente, nas divisas laterais, a partir da 1ª laje (piso do pavimento superior), rede protetora, de forma a evitar a queda de materiais de construção ou resíduos de obra para a área externa (imóveis vizinhos).

9) Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

9.1. (Revisão *Fev/2025*) – Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo AUDEMA para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados.

9.2. (Adequação *Fev/2025*) – A descarga de terra para aterros de lotes são permitidas somente de Segunda a Quarta-feira das 08:00 às 17:00 horas e Quinta-feira até 14:00 horas.

9.3. Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão observar as normas de segurança e manter a topografia original dos terrenos vizinhos.

9.4. A topografia da faixa de passeio não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na largura padrão da faixa.

9.5. A topografia das vias de circulação interna do CCVT, bem como jardins e áreas de lazer, de uso comum de todos os condôminos, não poderá ser alterada.

9.6. Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar as vias de circulação interna do CCVT, caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. Caso isso não seja feito, o CCVT executará os serviços necessários e cobrará o valor correspondente dos materiais e mão de obra utilizada para tal.

9.7. Fica expressamente proibido o trânsito de veículos sobre as áreas do sistema de recreação e dos jardins, para a execução de quaisquer serviços descritos neste e em outros itens deste instrumento.

9.8. O aterro dos terrenos e/ou áreas somente poderá ser executado por empresa especializada, cabendo ao proprietário do terreno e/ou área e à empresa especializada todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados ao CCVT e a terceiros.

9.9. O aterro mínimo permitido é de 0,70 (setenta centímetros) acima do nível da rua, e o mesmo só poderá ser iniciado após a execução do muro de arrimo e contenção do terreno vizinho.

10) Interrupção da obra

10.1. (Revisão *Fev/2025*) – Se, por quaisquer motivos, a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da aprovação do projeto pelo AUDEMA, ou houver a sua interrupção pelo mesmo período, o PROPRIETÁRIO, após comunicar tal fato, por escrito, ao AUDEMA, deverá:

(I) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu terreno e no terreno de apoio; (II) aterrar escavações e demolir sanitários; (III) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra.

10.2. Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual terreno de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

11) Ligações

11.1. Todas as ligações de energia elétrica, telefonia etc. devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias.

11.2. É expressamente proibida a utilização de energia elétrica e água de outros terrenos ou residências que necessitem cruzar terrenos e/ou ruas para tal fim.

11.3. As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha, ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação serão, obrigatoriamente, subterrâneas.

12) Responsabilidade do proprietário

12.1. O PROPRIETÁRIO responderá civil e/ou criminalmente, perante o CCVT e/ou terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

13) Inspeção de obras

13.1. (Revisão Fev/2025) – O AUDEMA tem a prerrogativa de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paralisadas dentro do CCVT, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações e normas condominiais.

13.2. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo AUDEMA e pelos órgãos públicos, cópia do Alvará de construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo AUDEMA, incluindo o presente instrumento.

13.3. Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa discreta, com área máxima de 0,80 m² (sugestão 1,00 x 0,80 m), indicando o responsável técnico por ela, com o respectivo número de registro no CREA, bem como o número de registro na Prefeitura, além do número do Alvará de Construção e número de identificação oficial da futura residência. Demais placas, se houverem, tais como as indicativas de autorde projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação etc., além de serem discretas, também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 0,25 m² (sugestão 0,60 x 0,40 m).

14) Fim de obra - Habite-se

14.1. A liberação para expedição de *habite-se* pela Prefeitura somente será emitida pelo AUDEMA após verificar: (I) o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, sejam as emanadas pelo Poder Público, sejam as referente às restrições urbanísticas/construtivas existentes no CCVT ou aquelas previstas neste instrumento; (II) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, no próprio terreno ou no terreno de apoio. Caso o PROPRIETÁRIO não faça, fica facultado ao CCVT optar em compelir o PROPRIETÁRIO a assim proceder, contratar terceiros ou ele próprio tomar tais providências, sempre às expensas do PROPRIETÁRIO.

15) Disposições Gerais

15.1. O presente instrumento é subsidiário às exigências legais e convencionais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal ou condominial. Assim, compete ao PROPRIETÁRIO a observância das normas pertinentes, sendo que, com relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer as normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares, e no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

15.2. O não cumprimento de quaisquer trâmites e exigências contidas no presente Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução

de Obra dará direito ao CCVT, e temos conhecimento que o CCVT/AUDEMA poderá, tomar as medidas administrativas, extra-judiciais e judiciais que julgar necessárias, visando o embargo da obra.

E, por estarem justos e acordados, assinam as partes o presente Termo de Compromisso, em duas vias de igual teor, presentes as testemunhas abaixo identificadas, que certificará o recebimento desta; sendo que uma via ficará em poder da AUDEMA, no Departamento Técnico.

Caraguatatuba, de de

PROPRIETÁRIO:

Nome do Proprietário:

RG: CPF/MF:

Telefone(s) para contato:

Endereço para correspondência:

.....
.....

Endereço eletrônico (e-mail):

.....

Assinatura:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome do Responsável Técnico:

RG: CPF/MF:

Telefone(s) para contato:.....

Endereço para correspondência:

.....
.....

Endereço eletrônico (e-mail):

.....

Assinatura:
