



OURO BRANCO
RESIDENCE

Dourados - 2026

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
I - DO OBJETO.....	3
II - DO USO	4
III - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS.....	4
IV - DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DOS LOTES.....	7
V - DO PROJETO ARQUITETÔNICO	8
VI - DOS RECUOS E AFASTAMENTOS.....	9
VII - DAS EDIFICAÇÕES	11
VIII – DAS OBRAS PARALIZADAS.....	12
IX - DOS FECHAMENTOS, MUROS E CALÇADAS.....	12
X - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL	13
XI - DA EXECUÇÃO DA OBRA.....	14
XII- DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA.....	18
XIII - DA FISCALIZAÇÃO DE OBRA	18
XIV - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	19
XV - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES.....	20
XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS	21

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

I - DO OBJETO

ARTIGO 1º - O presente CÓDIGO DE NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS EM UNIDADES AUTÔNOMAS NO LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE, também designado de "Código de Normas", disciplina o uso e ocupação do solo no LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE, a aprovação de projetos e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos, com a finalidade de:

- I. Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- II. Disciplinar a área construída, sua localização e ocupação nas unidades autônomas residenciais;
- III. Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- IV. Estimular a construção com técnicas modernas e agradável arquitetura, alinhado com as boas práticas profissionais;
- V. Estimular o desenvolvimento sustentável das obras das Unidades Autônomas Residenciais, promovendo uma proteção ao meio ambiente, de forma não poluidora, proporcionando o bem-estar geral dos moradores, não só dos proprietários, assim como da vizinhança;
- VI. Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes às Unidades Autônomas Residenciais abrangidas pelas presentes Normas, tanto daqueles referentes ao uso do solo, como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições estas constantes no presente Código de Normas;
- VII. Fixar horário de funcionamento das obras, que deverá compatibilizar o desenvolvimento normal destas com o bem-estar dos moradores.

Parágrafo Primeiro: Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

Parágrafo Segundo: As disposições do presente Código de Normas aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Terceiro: É responsabilidade da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE disponibilizar aos projetistas, empreiteiros e a todos os demais envolvidos na execução da obra, o Código de Normas para consulta sobre as disposições contidas no mesmo.

Parágrafo Quarto: O ASSOCIADO DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE responde pelas infrações às presentes disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste Código de Normas.

II - DO USO

ARTIGO 2º - Somente será permitida a construção de uma unidade familiar por lote residencial, observadas as restrições destas Diretrizes e as normas aplicadas pela Municipalidade, e sem prejuízo do caráter exclusivamente residencial dessas edificações.

ARTIGO 3º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar por lote residencial, e de edificações para fins comerciais, industriais, agrícolas, de habitação coletiva ou de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

ensino ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê, prestação de serviços, lan houses, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.

ARTIGO 4º. É vedada a construção nas Unidades Autônomas Residenciais de local destinado à criação de animais (cães e gatos em grande quantidade, e galinhas, porcos, cavalos, gado, etc. em nenhuma quantidade). Excetua-se desta regra os abrigos destinados aos animais de estimação de pequeno porte e em número moderado.

III - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

ARTIGO 5º - Todas as construções e benfeitorias, a serem levantadas/edificadas e realizadas nas unidades autônomas residenciais, deverão obedecer às restrições constantes do Estatuto Social, do Regimento Interno, vigentes, dos parâmetros de uso e ocupação do solo da prefeitura, da Escritura Pública de Venda e Compra do Contrato de Promessa de Venda e Compra e deste presente Código de Normas, e se sujeitarão à aprovação por parte da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

ARTIGO 6º - Para aprovação, de quaisquer projetos de construção nova, reformas ou ampliações que abranjam alterações estruturais em edificações já existentes em seu lote, bem como Remembramento e/ou Desmembramento de Áreas/Lotes, o ASSOCIADO PROPRIETÁRIO de cada Unidade Autônoma Residencial interessado, deverá proceder o protocolo do projeto junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, mediante entrega de:

- I. 02 vias do Requerimento de Aprovação, endereçado ao Setor de Segurança e Manutenção, assinado pelo ASSOCIADO interessado e pelo responsável técnico;
- II. 02 Vias do Projeto arquitetônico, contemplando todas as especificações previstas neste Código de Normas;
- III. 01 via da ART (anotação de responsabilidade técnica) e/ou RRT (registro de responsabilidade técnica) emitida pelo engenheiro civil/arquiteto dos projetos e execução da obra;
- IV. 01 via da Matrícula Atualizada e Certidão negativa de débitos do imóvel (IPTU/Incorporadora);
- V. 01 cópia do comprovante de Pagamento da TAXA de APROVAÇÃO de PROJETO;
- VI. 01 via do Documento de aquisição/contrato do imóvel;
- VII. E-mail da associação contendo todos os documentos descritos nos incisos I, II, III, IV e V deste Artigo, tudo em formato PDF e projeto em PDF e DWG.

Parágrafo Primeiro: O Setor Técnico e de Manutenção coordenado pelo Diretoria Técnica e de Manutenções, poderá contar ainda com membros indicados pela Diretoria, e terá por Relator, obrigatoriamente, um arquiteto ou engenheiro civil, designado/contratado pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, responsável pela análise e aprovação dos projetos.

Parágrafo Segundo: A critério da Comissão poderá ser solicitado quaisquer desenhos ou detalhes para o bom entendimento do projeto.

Parágrafo Terceiro: Para todos os efeitos, quaisquer projetos de construção, deverão ser aprovados primeiramente pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, antes mesmo do protocolo junto a Prefeitura Municipal.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

Parágrafo Quarto: No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados do protocolo, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE analisará o projeto, verificando dentre outros pontos, que se enquadram nas determinações e restrições do Contrato de Promessa de Compra e Venda do **LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE**, na Escritura Pública de Venda e Compra, neste Código de Normas, no Regimento Interno, no Estatuto Social, e na legislação pertinente, e emitirá nota de aprovação ou rejeição, caso em que apontará as infrações mediante exigências.

Parágrafo Quinto: Em havendo rejeição do projeto, e sendo necessária e/ou cabível a complementação e/ou retificação do projeto, bem como apresentação de projetos adicionais, de informações, memoriais descritivos etc., cumprirá O ASSOCIADO interessado ou Responsável Técnico do projeto, o cumprimento da exigência no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo Sexto: Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE reterá uma cópia dos documentos para arquivo, e devolverá as demais devidamente certificadas ao ASSOCIADO interessado ou RESPONSÁVEL TÉCNICO do projeto, que poderá ser realizado por email.

Parágrafo Sétimo: Após a aprovação do projeto junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, esta emitirá uma DECLARAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, que deverá ser encaminhada juntamente com os documentos exigidos para a aprovação do projeto junto a Prefeitura (órgão públicos competentes).

Parágrafo Oitavo: O ASSOCIADO interessado ou Responsável Técnico do projeto, não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS equivalente a 06 salários-mínimos vigentes mais 15% do valor total da multa, e a reparação para adequação conforme as normas de aprovação de projeto.

Parágrafo Nono: Nenhum projeto será aprovado caso não se enquadre na legislação pertinente, nas condições com o padrão do **LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE** nas disposições previstas no estatuto da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, no Regimento Interno, neste Código de Normas, no Contrato de Promessa de Venda e Compra, na Escritura Pública de Venda e Compra e na aprovação dos parâmetros de uso/ocupação do solo da prefeitura.

Parágrafo Décimo: Não compete a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE nenhuma responsabilidade quanto a eventuais alterações indicadas a serem feitas no projeto advindas da análise do mesmo junto aos órgãos Públicos competentes, ainda que anteriormente aprovados pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE. Em havendo necessidade de alterações no projeto decorrente da análise do mesmo junto aos órgãos Públicos competentes, após a emissão da DECLARAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO JUNTO A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, deverá O ASSOCIADO interessado ou RESPONSÁVEL TÉCNICO encaminhar o projeto retificado, no prazo legal, juntamente com a exigência solicitada pelos órgãos Públicos competentes, para nova análise junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS, e só após a emissão de nova DECLARAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, o projeto poderá ser reanalisado junto aos órgãos Públicos competentes.

Parágrafo Décimo Primeiro: Caso O ASSOCIADO interessado queira executar OBRA ou serviço diferente do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, um novo projeto deverá ser apresentado a esta para análise nos termos deste Código de Normas, contendo em destaque as modificações pretendidas, submetendo-se inclusive a recolhimento de nova TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, independente ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

Parágrafo Décimo Segundo: Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA/Órgãos públicos competentes, O ASSOCIADO interessado ou Responsável Técnico deverá apresentar a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, para arquivo.

Parágrafo Décimo Terceiro: A cópia retida pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, servirá para conferência pelo responsável das aprovações nas etapas da obra, e tanto a edificação quanto os acessos e passeios não poderão estar diferentes do projeto aprovado.

Parágrafo Décimo Quarto: A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGIMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

Parágrafo Décimo Quinto: O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior.

ARTIGO 7º. Deve ser apresentado à ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, cópia do projeto aprovado e certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, para que O ASSOCIADO inicie qualquer obra em sua Unidade Autônoma nos termos deste Código de Normas e do Regimento.

Parágrafo 1º: Cumpre ao ASSOCIADO todas e quaisquer responsabilidades advindas do início de obras sem a aprovação, liberação e certificação de projeto e ALVARÁ de execução de OBRAS junto aos órgãos Públicos.

Parágrafo 2º: Não incumbe a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, nenhuma responsabilidade advinda do início de obras, por qualquer associado, sem a aprovação, liberação e certificação do projeto e ALVARÁ de execução de OBRAS junto aos órgãos Públicos.

ARTIGO 8º - A existência de débitos do terreno de qualquer natureza junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, Incorporadora e Prefeitura, devidos pelo requerente ou por proprietários anteriores, impedirá a aprovação do projeto, ficando os processos de análise do projeto suspenso, enquanto tais débitos não forem regularizados junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

ARTIGO 9º. No ato da apresentação do projeto para apreciação junto a ASSOCIAÇÃO, O ASSOCIADO interessado deverá recolher a respectiva TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, no valor ora estipulado em 70% (setenta por cento) do salário-mínimo vigente à época do protocolo.

Parágrafo Primeiro: Em se tratando de alteração de Projeto ainda em análise, que importe em alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área, estabelecida no projeto já protocolado, incidirá nova taxa específica para ALTERAÇÃO DE PROJETO, equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) do salário mínimo vigente à época do efetivo pagamento. No entanto, ficará isento de tal taxa, quando se tratar de alteração menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área do projeto em análise.

Parágrafo Segundo: Em caso de um novo projeto de construção, para a mesma unidade autônoma que já tenha tido um projeto aprovado, mas que ainda não tenha sido executado será cobrado outra taxa de aprovação.

Parágrafo Terceiro: Para fornecimento de cópias e reavaliação de documentos aprovados será cobrada uma taxa a ser definida pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Quarto: Em caso de mais de 50% de alteração de projeto será cobrado uma nova taxa para reanálise.

IV - DO REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DOS LOTES

ARTIGO 10º. É permitido o Remembramento de lotes contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar um único lote, bem como o Desmembramento para a formação de novos LOTES. Todas as disposições previstas

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

neste regimento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, além das seguintes restrições abaixo classificadas:

- I. Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se a recuo frontal de 4m (quatro metros) para ambos os alinhamentos.
- II. Cada unidade original ou resultante de remembramento ou desmembramento pertencentes ao mesmo proprietário, ou que, em sua unificação, destinem-se a abrigar uma única habitação unifamiliar, contribuirá a título de uma taxa de manutenção de cada lote original.
- III. Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro: Não serão permitidos DESMEMBRAMENTOS que gerem LOTES com testadas ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos parágrafos Terceiro e Quarto deste artigo.

Parágrafo Segundo: Todas as obrigações previstas neste Código de Normas continuarão aplicáveis aos novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES previstos neste documento e na legislação aplicável.

Parágrafo Terceiro: Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 10,00m (dez metros) e à área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo Quarto: Para LOTES contíguos por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade total dos LOTES, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por TESTADA.

Parágrafo Quinto: Para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitido o REMEMBRAMENTO para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. No LOTE resultante, somente é permitida a construção de edificação MONOBLOCO.

V - DO PROJETO ARQUITETÔNICO

ARTIGO 11º - O projeto arquitetônico completo deverão

- I. conter a planta baixa de todos os pavimentos na escala 1/75;
- II. conter planta de locação, na escala mínima de 1/100, locando o pavimento térreo, piscina e pavimento superior quando houver, indicando projeções e no térreo, indicar também, as calçadas, áreas permeáveis, mureta técnica, sumidouro, caixa de passagem de água pluvial, piscina e casas de máquina, casa de gás, passeio público e demais elementos que estiverem compondo edificação, contendo distância internas e externas, indicação de Norte e curvas de nível do terreno se for o caso;
- III. conter os cortes (longitudinal e transversal), na escala de 1/75, indicando linha natural do terreno e cotar os aterros, cotar pé-direito, espessura de laje entre pavimentos, altura de coberturas e altura total da edificação a partir da soleira, indicar nível de cada ambiente;
- IV. conter planta de cobertura (escala:1/100), especificando as inclinações do telhado, rufos, dutos, chaminés, calhas e outros elementos que venham fazer parte da cobertura;
- V. conter planta de situação (escala 1/100) (desenho do terreno inserido na quadra) indicando as divisas, raios e confrontações, conforme descrição do lote no Contrato ou Escritura, constando numeração dos lotes vizinhos e indicação do Norte do imóvel;

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

- VI. conter as quatro fachadas (frontal, posterior e laterais), na escala 1/75;
- VII. indicar calçada pública em frente ao lote e lateral (quando houver) na planta de locação, conforme modelo do condomínio, indicando tipo de calçamento, forração vegetal, árvore, poste, canaleta de águas pluviais e/ou qualquer outro elemento existente;
- VIII. indicar denominação da rua frontal e lateral (quando houver);
- IX. indicar níveis e projeção do pavimento superior e/ou beiral que exceder o pavimento térreo e suas cotas, demarcando o afastamento ou recuo da projeção da construção e cobertura em relação à divisa;
- X. indicar por onde passam os cortes e a visualização da fachada, indicando também taludes, jardins, muretas, rampas (cotas e inclinações) e outros elementos arquitetônicos, com suas dimensões e altura;
- XI. indicar e especificar a altura dos muros de arrimo (quando existente) em relação ao Perfil Natural do Terreno, das cercas de divisa, cercas vivas ou outro fechamento específico, caso não haja fechamento nas laterais dando acesso, indicar em nota: "sem fechamento";
- XII. indicar e cotar a mureta técnica, conforme padrão deste código de normas, contendo medidor de energia elétrica (padrão Concessionária de energia elétrica local) e medidor de água (hidrômetro) localizado a partir do recuo frontal, junto ao alinhamento lateral do lote;
- XIII. desenhar, quando houver, piscina e projeção da casa de máquinas cotando seus recuos e afastamentos em relação à divisa do lote;
- XIV. indicar caixa de passagem de água pluvial no alinhamento frontal dentro do lote;
- XV. indicar sumidouro sobre o recuo frontal cotando distâncias das divisas do lote;
- XVI. indicar função e cotar todos os ambientes, paredes, etc.;
- XVII. constar lista de esquadrias das janelas e portas, com suas devidas especificações de dimensão, quantidade e tipo, quando existirem taludes, eles deverão ter inclinação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento);
- XVIII. constar quadro de áreas de: terreno, pavimento térreo, pavimento superior (quando houver), pavimento semienterrado ou subsolo (quando houver), área total construída, piscina, área e percentual de ocupação permeável e de construção;
- XIX. indicar a localização da caixa d'água, discriminando "Local técnico de caixa d'água", sendo proibido qualquer tipo de ventilação e iluminação natural neste local e do abrigo de gás;

VI - DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

ARTIGO 12º - Para maior entendimento do vocabulário técnico utilizado, aqui se apresenta algumas definições importantes:

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

- I. Recuo, que é a distância medida entre os alinhamentos e as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações, medidas perpendicularmente da linha de divisa do lote:
 - a) Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas ao alinhamento;
 - b) Recuo frontal é aquele correspondente à frente da Unidade Autônoma Residencial;
 - c) Recuo de fundos é o correspondente ao alinhamento oposto à frente;
 - d) Recuo lateral é aquele correspondente ao alinhamento lateral.
- II. Afastamento é a distância média entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre as Unidades Autônomas Residenciais, e se caracterizam:
 - a) Os afastamentos mínimos são definidos por linhas paralelas às divisas;
 - b) Os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais das Unidades Autônomas Residenciais;
 - c) O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundos da Unidade Autônoma Residencial.
- III. O Alinhamento é a divisa entre a Unidade Autônoma Residencial e a área comum (Passeio público, Ruas, Áreas Verdes e etc.).
- IV. A Taxa de Ocupação é o valor expresso em porcentagem que define a porção de área da Unidade Autônoma Residencial que pode ser ocupada pela projeção em planta da totalidade da construção.
- V. O Coeficiente de aproveitamento é o índice pelo qual se deve multiplicar a área da Unidade Autônoma Residencial para se obter a área máxima de construção na referida unidade.
- VI. O Beiral é o prolongamento do telhado para além da parede externa, protegendo-a da ação das chuvas, é a parte mais baixa da água de um telhado.
- VII. Marquise é a projeção de lajes ou cobertura em balanço, lateralmente aberta, que se projeta para além da parede da construção sem qualquer outro apoio;
- VIII. A Área Permeável é a parte de dentro do terreno que permite que as águas das chuvas sejam absorvidas pelo solo.

ARTIGO 13º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

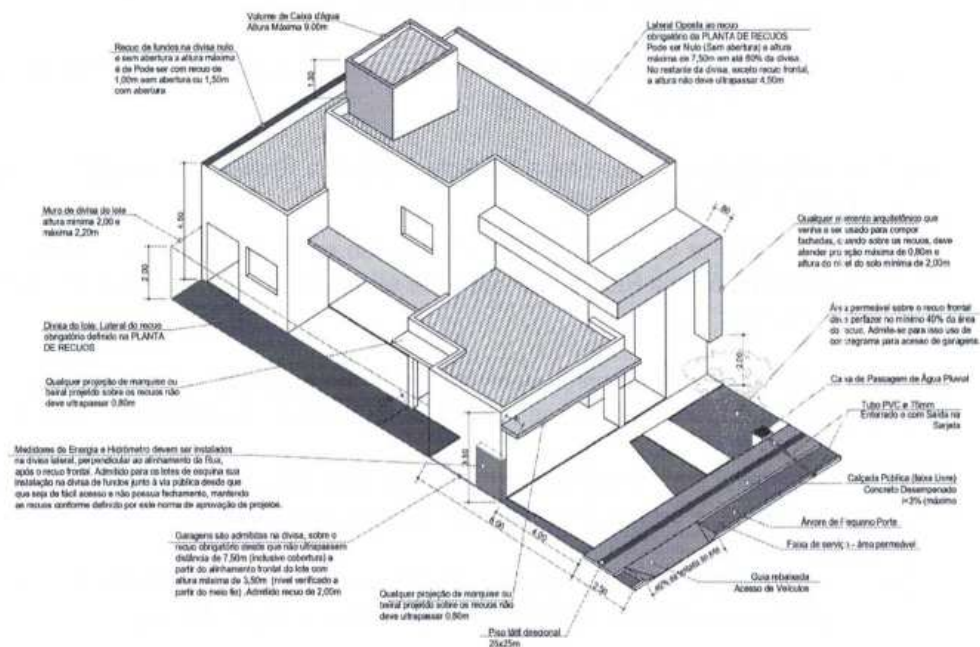
- I. Recuo de frente de **4,00m (quatro metros)**, contados a partir do alinhamento do lote.
- II. O afastamento lateral de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) em uma das divisas laterais seguindo a orientação e especificação da Planta de Recuos em anexo fornecida para cada proprietário, em casos de lotes de esquina deverá deixar o recuo lateral (maior dimensão do lote) de **1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros)** do lado que faz divisa com rua.
- III. Recuo de fundo, quando a divisa for com lote do condomínio, poderá ser nulo (construção na divisa), em toda a extensão da dimensão do lote, ressalvando a distância do recuo lateral obrigatório, desde que a altura não ultrapasse **4,50 metros**, ou respeitar afastamento de **1,50m (um metro e cinquenta centímetros)**, se houver aberturas, ou mesmo afastamento de 1,00m (um metro) quando não houver aberturas.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

- IV. Recuo de fundo, quando a divisa for com o muro externo do condomínio, poderá ser nulo (construção na divisa), em toda a extensão da dimensão do lote, ressalvando a distância do recuo lateral obrigatório, desde que não utilize o muro existente como estrutura da edificação e altura não ultrapasse a altura do muro, respeitando altura máxima de **4,50 metros**, ou respeitar afastamento de **1,50m (um metro e cinquenta centímetros)**, se houver aberturas, ou mesmo afastamento de 1,00m (um metro) quando não houver aberturas.
- V. Em terrenos irregulares, com testada frontal em arco ou em ângulo, não será admitido ponto médio para a locação dos recuos ou afastamentos, estes devem se dar em linhas paralelas à divisa respeitando a distância total estabelecida para os determinados recuos ou afastamentos correspondentes.

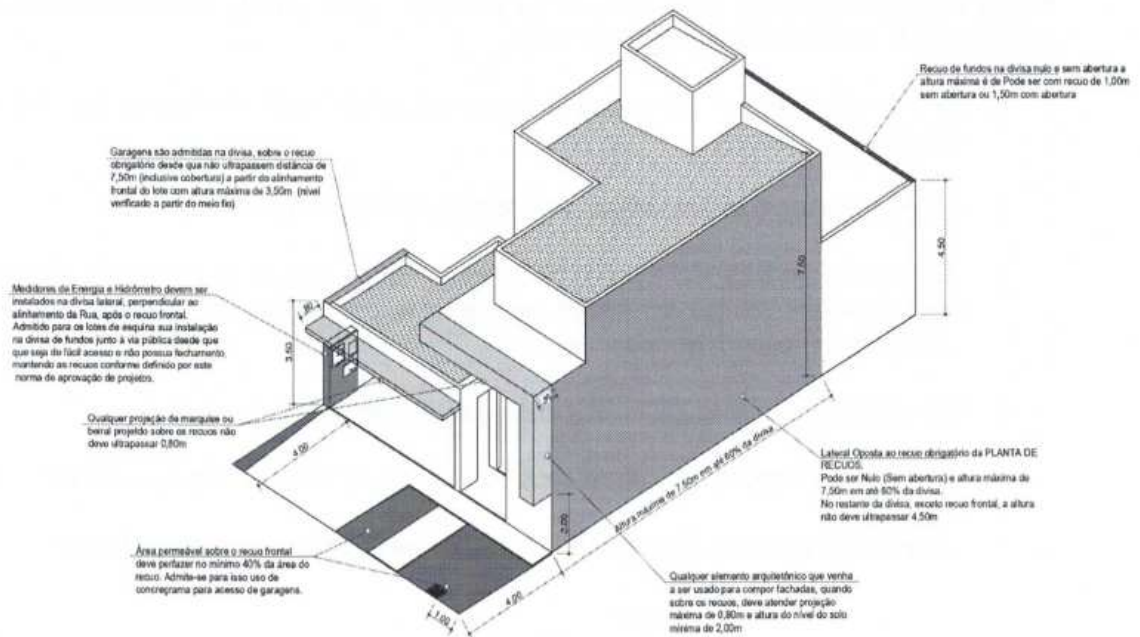
Parágrafo Primeiro: Desenho esquemático e ilustrativo das recuos e afastamentos:

I. Recuo padrão de 4,00m e lateral:



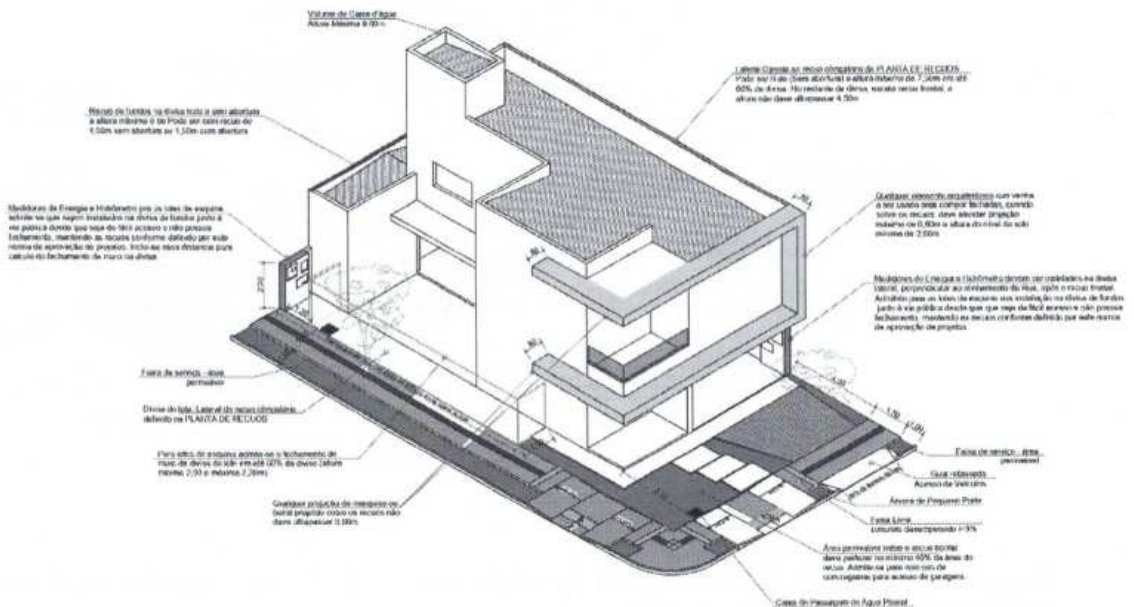
II. Recuo lateral e fundos com recuo padrão de 4,00m:

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS



III.

Lotes de esquina:



Parágrafo Segundo: A faixa de recuo frontal, exceto área admitida para garagem, somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitido qualquer elemento arquitetônico, exceto equipamentos de interesse paisagístico como espelhos d'água, fontes, floreiras, estatuas, bancos de jardins, mediante aprovação da Diretoria Técnica;

Parágrafo Terceiro: Os lotes com duas ou mais confrontações para ruas ou avenidas (como as esquinas), terão que obedecer às mesmas regras de recuos previstos no caput desse ARTIGO.

Parágrafo Quarto: Não serão permitidas pequenas construções como pergolados, "edículas", churrasqueira e piscinas nas áreas de recuo frontal.

Parágrafo Quinto: Considerando a vigência da legislação municipal, LC n° 411, de 10/08/2021, será admitido, somente para construção de garagem, o uso do recuo frontal em até 50% da distância definida no inciso I deste

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

- a) É permitida a construção de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre eles, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em relação à linha natural do terreno, ou executados com pilares colocados sobre a linha divisória da unidade autônoma, não poderão ter dimensões superiores a 5,00x5,00m assim como não poderão ter qualquer tipo de fechamento superior, deverão ser compostos exclusivamente por vigas espaçadas entre si;
- b) É permitida a construção de garagem nos recuos laterais e parte do recuo frontal, desde que a sua extensão, a partir do alinhamento frontal, incluindo a cobertura, não seja superior a 8,00m (oito metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 3,5m (três virgula cinco metros), contados da linha natural do terreno ao ponto mais alto da cobertura;

Parágrafo Segundo: Para a altura total da construção não poderá exceder a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), medidos a partir do ponto mais baixo do terreno natural onde se encontra a construção até maior altura da edificação. Somente para os volumes de caixa d'água será permitido que mesmo alcance 9,00m (nove metros) de altura.

Parágrafo Terceiro: As projeções de beiral, marquise e/ou elemento arquitetônico de fachada ficam permitidos avançando no máximo 0,80m (oitenta centímetros) sobre qualquer recuo e perímetro da construção que esteja distante no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando se tratar de recuo/afastamento de 1,00m (um metro) ou inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deve ser mantido distancia mínima de 0,70m (setenta centímetros) entre a projeção e a divisa do lote onde se situa;

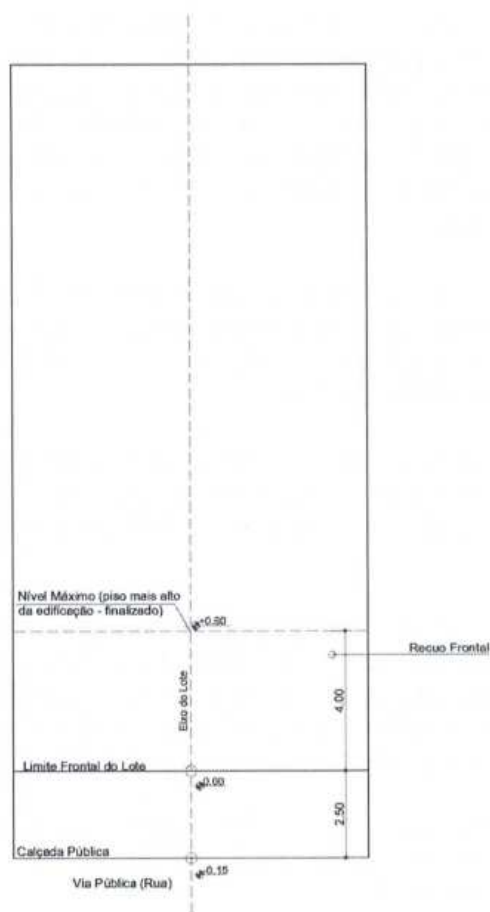
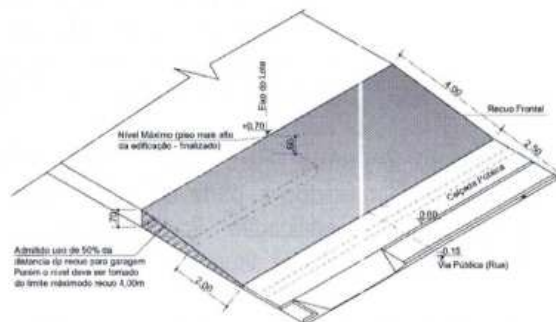
Parágrafo Quarto: A Taxa de Ocupação Máxima e Mínima (quando é permitido o pagamento de outorga onerosa para a prefeitura) da unidade residencial autônoma, será definida pelos parâmetros de uso e ocupação do solo conforme as diretrizes da PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS.

Parágrafo Quinto: Coeficiente de aproveitamento máximo e mínimo (quando é permitido o pagamento de outorga onerosa para a prefeitura) da unidade residencial autônoma será definido pelos parâmetros de uso e ocupação do solo conforme as diretrizes da PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS.

Parágrafo Sexto: Área permeável máxima e mínima (quando é permitido o pagamento de outorga onerosa para a prefeitura) da unidade residencial autônoma será definida pelos parâmetros de uso e ocupação do solo conforme as diretrizes da PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, desde que seja executado sumidouro sobre o recuo frontal para captação de água pluvial.

ARTIGO 15º- O nível mais alto da edificação não deve ultrapassar 0,70m (setenta centímetros) de altura em relação ao nível natural do terreno.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS



ARTIGO 16º. Deverá ser preservada a integração visual da frente da Unidade Autônoma Residencial, sendo mantido o seu perfil natural nas divisas laterais dentro do recuo frontal; qualquer modificação do seu perfil natural dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude, devendo ser executado do alinhamento do lote até o alinhamento do recuo de 4,00m (quatro metros) em uma única linha, não sendo permitida a utilização de muros de arrimo.

VIII – DAS OBRAS PARALIZADAS

ARTIGO 17º - A obra paralisada deverá obedecer às seguintes condições:

- I. Deverá PROPRIETÁRIO providenciar a limpeza do lixo e do entulho existentes no canteiro de obras e no lote vizinho;
- II. Deverá ser mantido todo o seu perímetro fechado com tapumes, devendo ser totalmente fechados, pintados na cor verde e com altura mínima de 2,00m (dois metros), podendo ser executados em chapa de madeira compensada, placas pré-moldadas ou telha de chapa metálica/zinco, e serem mantidos em bom estado de conservação durante o período da paralisação; não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda.
- III. Deverá manter toda a sua área interna limpa e roçada;
- IV. As escavações, recipientes e materiais deverão estar protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

Parágrafo 1: O não cumprimento das exigências acima autorizam a administração a providenciar os reparos que serão cobrados do Associado com acréscimo de 15% do valor a critério de multa; A execução do serviço não isentará o infrator de multa a ser definida pelo Conselho de Administração que poderá chegar a 20 vezes o valor da taxa de administração vigente.

IX - DOS FECHAMENTOS, MUROS E CALÇADAS.

ARTIGO 18º - Antes de iniciar o fechamento do lote e/ou construção, o PROPRIETÁRIO deverá, obrigatoriamente, às suas expensas, contratar profissional qualificado (engenheiro, agrimensor ou topógrafo) para auferir as medidas e confrontações, de forma a alocar o fechamento correto da área. A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE – DOURADOS, não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização ou demarcação do terreno, sendo de total e exclusiva responsabilidade DO ASSOCIADO interessado a locação do lote.

ARTIGO 19º - É permitido o fechamento das unidades autônomas/lotes somente nas divisas laterais e fundos, por muros com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível mais alto do piso da edificação admitido por este código de normas.

Parágrafo Primeiro: Para a confrontação frontal, respeitado o recuo de 4,00m (quatro metros), poderá ser feito o fechamento com altura máxima de 2,00m (dois metros), somente com cercas, alambrados ou similares, obrigatoriamente revestidos com cerca viva.

Parágrafo Segundo: Caso o PROPRIETÁRIO possua débitos de qualquer natureza junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, não será permitido o fechamento do lote, somente quando estes débitos forem regularizados a liberação será emitida pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e o fechamento estará autorizado.

ARTIGO 20º - Quando forem feitos serviços de terraplanagem nos lotes permite-se a construção de muros de arrimo com altura de até 0,70m (setenta centímetros) no perímetro do terreno, exceto testada frontal. Na testada frontal poderá ser mantido nível natural do terreno ou a realizado um talude iniciando no alinhamento do lote estendido sobre todo o recuo frontal até o início da construção da residência. (Multa C - de acordo com o artigo 15 do regimento interno)

ARTIGO 21º - As calçadas serão executadas pelos ASSOCIADOS PROPRIETÁRIOS e deverão, obrigatoriamente, seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Primeiro: Todas as calçadas deverão ser executadas com duas faixas, sendo:

- a) 1,00m (um metro) de largura em grama junto ao meio fio – faixa de serviço;
- b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura com calçada em concreto desempenado, com instalação de piso tátil no centro do passeio – faixa livre.

Parágrafo Segundo: Calçadas com largura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) deverão manter grama, exceto nas áreas de acesso de veículo e pedestre ao inteiro da unidade residencial, entre a faixa livre e o limite do lote que será denominada faixa de acesso.

Parágrafo Terceiro: As calçadas devem estar niveladas com inclinação de acordo com a NBR 9050 e a NBR 16537, e de acordo com a legislação municipal. (Multa C - de acordo com o artigo 15 do regimento interno).

Parágrafo Quarto: 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 da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE

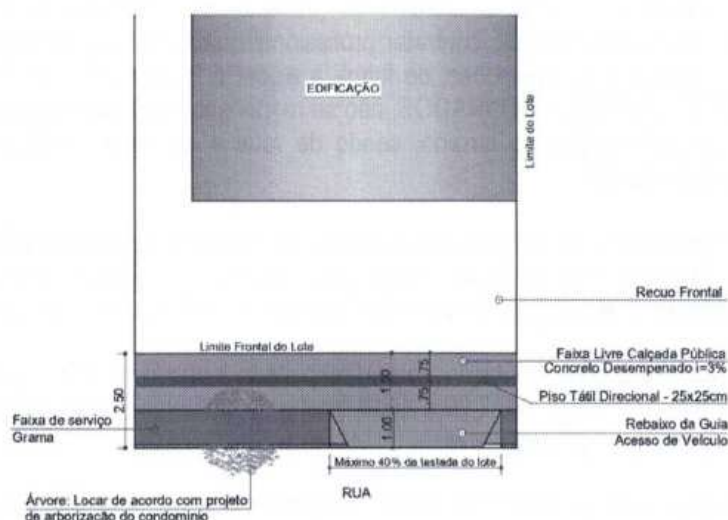
Parágrafo Quinto: Em caso de descumprimento o PROPRIETÁRIO será notificado pela administração da

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

ASSOCIAÇÃO DO OURO BRANCO RESIDENCE e, se não for regularizado, a administração poderá executar o serviço na calçada/passeio e cobrar do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, no próximo vencimento da taxa de Manutenção, prevista no Estatuto Social.

Págrafo Sexto: Em Desenho esquemático e ilustrativo da calçada pública:

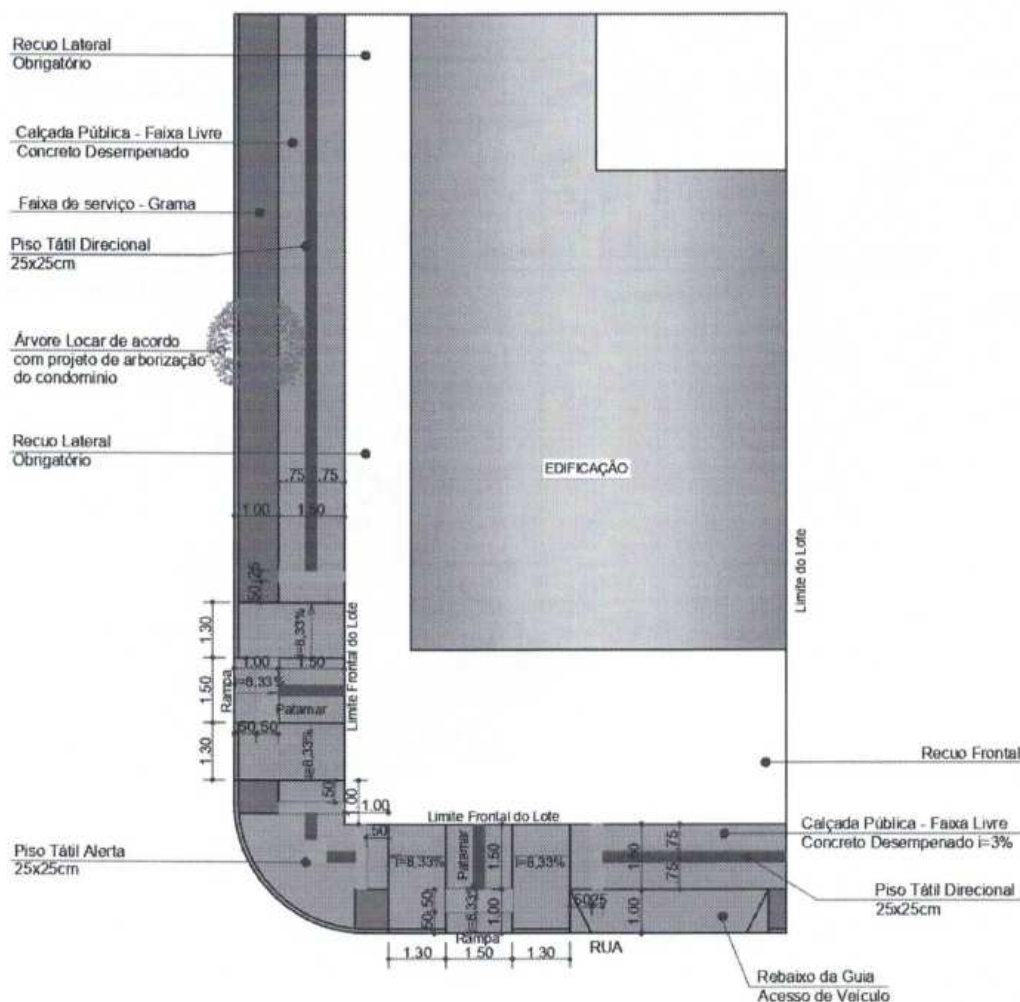
I. Lotes de meio de quadra:



II. Lotes de esquina:

[Assinatura]

**NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO
BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS**



X - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

ARTIGO 22º - As instalações em geral, elétrica, hidrossanitária, telefônica, internet, campanhas ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada até a edificação principal.

Parágrafo Primeiro: As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente instaladas pelos pontos de entrada do lote, e de acordo com as diretrizes da concessionária.

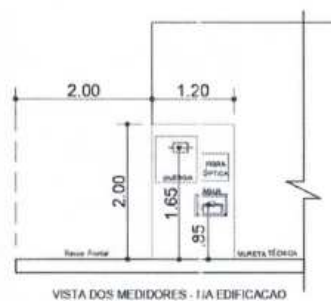
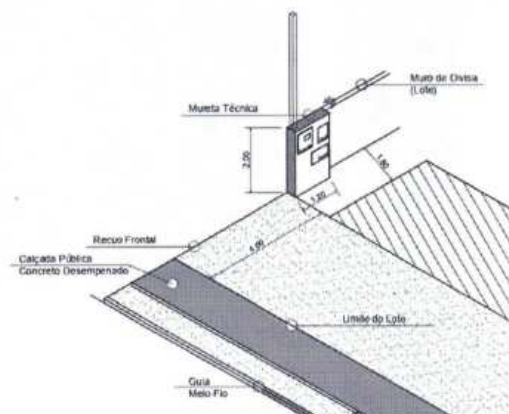
Parágrafo Segundo: Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela concessionária, sendo absolutamente proibido puxar fios de outras obras especialmente cruzar ruas e unidades autônomas residenciais.

Parágrafo Terceiro: Os ramais de serviço das concessionárias de energia elétrica e telefônica serão aéreos, para as Unidades Autônomas Residenciais que ocupam o lado oposto à rede de distribuição;

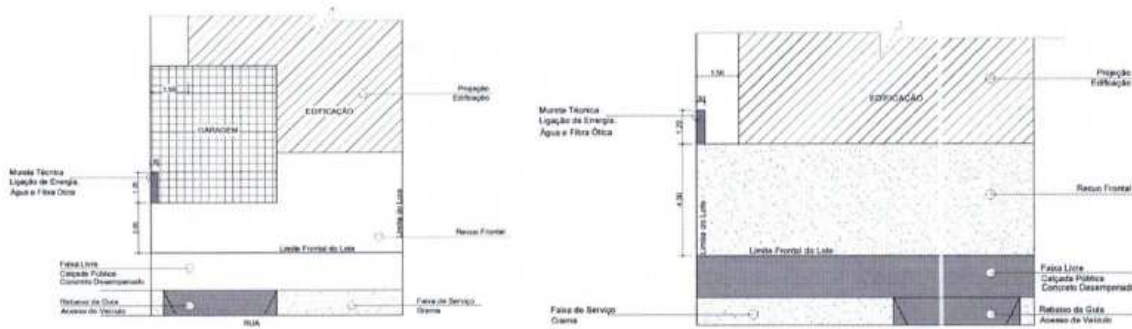
Parágrafo Terceiro: O padrão de medição de energia e água deverão estar contidos em mureta técnica, definida neste código de normas, devendo estar embutidos em uma das laterais do lote após o recuo frontal obrigatório, seguindo padrões das concessionárias locais.

I. Vista da mureta técnica, instalada perpendicular ao alinhamento predial junto ao muro lateral de divisa ou parede de garagem:

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS



II. Posição em planta:



III. Posição para Lotes de esquina: poderá ser após o recuo frontal de garagem (após 2,00m do alinhamento frontal) ou após o recuo padrão de 4,00m ou no recuo lateral (rua) desde que sem fechamento

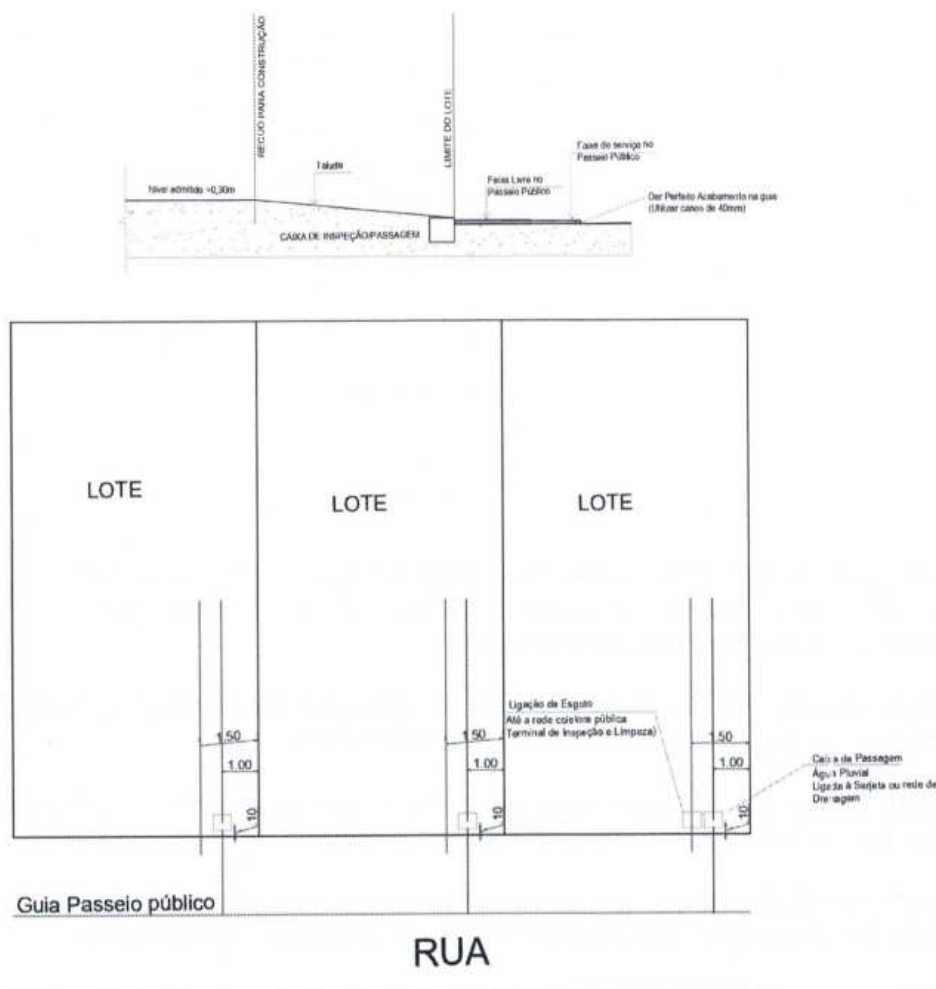
[Handwritten signature]

[illegible]

ARTIGO 26º - As águas pluviais do lote serão obrigatoriamente interligadas as redes existentes por meio de canaletas/tubulação implantadas até a sarjeta ou quando houver boca de lobo em frente ao lote poderá ser ligada diretamente nele.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

Parágrafo Único: Toda unidade residencial deve executar no alinhamento frontal, dentro do lote, caixa de passagem de água pluvial e a partir dela efetuar a ligação na sarjeta ou boca de lobo, com tubulação enterrada e e/ou integrada à guia (meio-fio).



XI - DA EXECUÇÃO DA OBRA

ARTIGO 27º - É permitida a ocupação do espaço da calçada para ampliar o espaço de armazenamento de materiais dentro do canteiro de obras desde que a obra esteja fechada adequadamente por tapume, de acordo com legislação municipal, e a obra esteja em andamento.

ARTIGO 28º - É de responsabilidade do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO providenciar a limpeza e remoção de sujeiras, entulhos e materiais excedentes no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplanagem, escavações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE. Em caso de descumprimento, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE realizará a devida limpeza e remoção e cobrará do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO responsável, todas as despesas relativas ao serviço.

ARTIGO 29º - É de responsabilidade do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO ou da empresa contratada para executar a obra, o fornecimento e exigência da utilização dos EPIs – Equipamentos de Proteção Individuais aos empregados contratados por si ou por seus empreiteiros que trabalharem em sua obra.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

ARTIGO 30º - Cabe ao ASSOCIADO PROPRIETÁRIO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

ARTIGO 31º - À frente da obra deverão, obrigatoriamente, ficarem fixadas em local visível, placas indicativas com o número do lote e quadra onde a obra está sendo executada.

ARTIGO 32º - Deverá ser fixada no tapume, em frente a obra, placa indicando o(a) responsável técnico(a) pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA ou CAU, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado), poderão ser expostas exteriormente às obras no período de sua construção:

- I. Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado).
- II. Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado).
- III. As placas não podem ultrapassar a altura dos tapumes definidos por este código de normas, sob pena de sua imediata remoção, após o registro fotográfico da infração, sem prejuízo de posterior aplicação de eventual multa cabível.

Parágrafo Único: É proibido afixar cartazes ou pintar com propaganda política ou comercial, de qualquer natureza, as fachadas das construções ou fechamentos dos lotes.

ARTIGO 33º - Deverá O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO providenciar antecipadamente o necessário rebaixamento das guias de acesso de veículos transportadores.

ARTIGO 34º - O início da obra somente será permitido após demarcação com gabarito, em sarrafos, da Unidade Autônoma Residencial e da Unidade Autônoma Residencial de apoio, caso seja utilizada. Deverá ser executado Tapume do Canteiro em chapa de madeira compensada, placas pré-moldadas ou telha de chapa metálica/zinco, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação e boa aparência, com no mínimo 2,00m (dois metros) e máximo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura no alinhamento predial ou fazendo uso da calçada pública, previsto no art. 23 e legislação municipal, deixando o passeio público ou parte dele desobstruído, não será permitido a colocação qualquer letreiro ou logomarca nas faces do tapume ou muros laterais e fundos, devendo atender ao estipulado neste nas Normas.

Parágrafo Primeiro: Os fechamentos laterais e fundos do lote poderão ser executados em alvenaria, caso o ASSOCIADO PROPRIETÁRIO assim o desejar, podendo ser executado somente a partir do recuo frontal onde o mesmo for permanecer, devendo ser rebocado no mínimo a face externa no ato da sua execução.

Parágrafo Segundo: Se a obra não for iniciada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da construção do tapume do Canteiro de obras ou fiscalização, O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO deverá realizar a demolição de todas as estruturas provisórias de apoio, e providenciar a remoção do lixo, entulho e restos de materiais existentes no Canteiro de obras. Em caso de descumprimento, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE realizará a devida demolição e remoção e cobrará do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO responsável todas as despesas relativas ao serviço. (Multa C - de acordo com o artigo 15 do regimento interno)

Parágrafo Terceiro: Ao final da obra o tapume do Canteiro de Obras deverá ser demolido, caso ele tenha sido construído em alvenaria e o PROPRIETÁRIO desejar mantê-lo ele deverá atender a este código de normas ser aprovado como parte do projeto da construção principal, compondo documentação analisada para a aprovação dos projetos pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Quarto: Fica obrigado o PROPRIETÁRIO da Unidade Autônoma, a informar junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, o início da demarcação da obra com gabaritos, para que o responsável pela aprovação e fiscalização das obras junto a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, faça a vistoria de locação.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

ARTIGO 35º - Para execução da obra será permitido a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o PROPRIETÁRIO conceda antecipada e formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Primeiro: Após a conclusão da obra, a referida Unidade Autônoma Residencial lindeira de apoio, deverá ser totalmente limpa, desobstruída ter e seu perfil recomposto caso necessário, num prazo máximo de 10 (dez) dias.

Parágrafo Segundo: Poderão ainda, após a verificação da inércia do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO faltoso, e já aplicada a multa, descritos no parágrafo primeiro, serem os referidos serviços executados pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, que posteriormente cobrará o ressarcimento de tais despesas, daquele ASSOCIADO PROPRIETÁRIO faltoso, acrescidas de taxa de administração, desde já estipulada em 50% (cinquenta por cento) sobre o serviço.

ARTIGO 36º - Os barracões e banheiros destinados aos operários da obra, consideradas estruturas provisórias de apoio, deverão ser executados obedecendo às condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior da unidade residencial, de modo a não oferecer visão às vias públicas e Unidades Autônomas Residenciais lindeiras. Para iniciar a obra, deverá ser executada a ligação das instalações sanitárias à rede coletora de esgoto.

ARTIGO 37º - O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO declara expressamente conhecer as posturas emitidas pela engenharia sanitária para execução do sistema de esgoto, que deverá ser feito em rede coletora própria, ficando ciente da expressa proibição do lançamento de efluentes na rede coletora de águas pluviais, sob pena do sumário fechamento da tubulação, além do pagamento de multa correspondente a 20 (vinte) salários mínimos da época do efetivo pagamento.

ARTIGO 38º - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais de construção na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e pelas autoridades competentes.

Parágrafo Primeiro: É expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 (três) eixos no LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE - ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Segundo: É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes e áreas comuns da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Terceiro: A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE DOURADOS, para tanto, recomenda-se que O ASSOCIADO interessado a liberação com antecedência. (Multa B - de acordo com o artigo 15 do regimento interno)

Parágrafo Quarto: Máquinas e caminhões, excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente na ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE em horário a ser estipulado pela administração;

ARTIGO 39º - Decorridos 30 (trinta) dias sem execução/trabalho nas obras, tais veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais de construção deverão ser retirados pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, que para isso será comunicado via postal.

Parágrafo Primeiro: Na inércia do interessado e após 10 (dez) dias de envio da comunicação, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE providenciará sua retirada, arcando O ASSOCIADO interessado/faltoso não só com as despesas de transporte e armazenamento, acrescidas de taxa de administração, de 25% (vinte e cinco por cento), além da multa correspondente a 10 (dez) salários mínimos em vigor por ocasião do efetivo pagamento.

Parágrafo Segundo: A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE ao efetuar o transporte e o armazenamento do material deixado na obra, oriundo da omissão do ASSOCIADO faltoso, não irá se responsabilizar por possíveis avarias nestes, por mais valiosos que possam ser.

ARTIGO 40º - O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável do canteiro de obras ou pessoa indicada pelo ASSOCIADO PROPRIETÁRIO. A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE não

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

assumirá em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

ARTIGO 41º. - Todos os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro de obras, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas, lotes ou áreas verdes.

Parágrafo Primeiro: O material acondicionado de maneira empilhada não deverá exceder a 1,50m (um metro e meio) de altura, e as descargas de materiais deverão ser feitas dentro da Unidade Autônoma Residencial do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, ou da Unidade Autônoma Residencial de apoio se autorizada a utilização, e sempre protegidos da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, Unidades Autônomas Residenciais vizinhas e, em especial, bueiros e bocas de lobo.

Parágrafo Segundo: Pedras, britas e areias deverão ser acondicionadas dentro do perímetro do tapume.

Parágrafo Terceiro: Aterro ou desaterro deve ser mantido dentro do lote.

ARTIGO 42º - É vedada a utilização das vias de circulação para preparo de qualquer material destinado a construção, especialmente massa e concreto, bem como lavar equipamentos, lançar restos de tinta ou qualquer outro serviço que comprometa a qualidade do pavimento, sarjeta, lotes e áreas verdes.

ARTIGO 43º - O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO responderá, perante a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e perante terceiros, pelos eventuais danos que ocorrerem pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, e demais equipamentos em serviço em sua obra, reservado seu direito de regresso contra o causador direto dos danos.

ARTIGO 44º - O canteiro de obras, o lote vizinho e as áreas adjacentes deverão ser mantidos limpos. Os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo.

Parágrafo Primeiro: O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO deverá inclusive providenciar ao final de cada dia de trabalho, a completa limpeza dos locais a serem utilizados (ruas e calçadas) pela sujeira decorrente do transporte de materiais e tráfego de equipamentos.

Parágrafo Segundo: É proibida a queima de lixo, entulho e restos de materiais nos lotes, lotes vizinhos e áreas verdes da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

Parágrafo Terceiro: Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos.

Parágrafo Quarto: É proibida a colocação de entulhos de obras em lixeiras públicas.

ARTIGO 45º - São expressamente proibidos o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nos lotes não edificadas.

XII- DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

ARTIGO 46º - Caso o lote, objeto de construção, necessite de movimentação de terra, deverá O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, dirigir-se a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE para obter autorização prévia para extração e movimentação do material.

Parágrafo Primeiro: Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário.

Parágrafo Segundo: A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

normas de segurança e supervisionada pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e pelo proprietário/responsável pela obra.

ARTIGO 47º – Qualquer máquina de terraplanagem só poderá ter acesso à ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, observando-se as limitações descritas adiante:

- I. Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio fio e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em 72 (setenta e duas) horas. Caso o ASSOCIADO PROPRIETÁRIO não tome as providências após este prazo, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE efetuará estes serviços e cobrará do ASSOCIADO PROPRIETÁRIO responsável, todas as despesas relativas às reparações dos danos.
- II. Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade de lotes, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderão ter: a sua execução suspensa pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, não cabendo a esta qualquer ônus decorrente desta medida.

Parágrafo Único: Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terra indiscriminadamente espalhada nas vias públicas, nos lotes ou áreas verdes, serão arcados pelo ASSOCIADO PROPRIETÁRIO do lote que deu causa.

XIII - DA FISCALIZAÇÃO DE OBRA

ARTIGO 48º - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO DO OURO BRANCO RESIDENCE e pelas autoridades competentes, cópia das diretrizes, bem como das autorizações, comunicados e instruções relativas à obra, emitidas pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

ARTIGO 49º – A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras em andamento, e as edificações paralisadas ou concluídas, com "HABITE-SE" ou não, a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Código de Normas.

Parágrafo Único: O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO deverá permitir o acesso ao lote, obra ou edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída.

ARTIGO 50º - O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO não poderá executar obra ou serviço diferente do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e pelas autoridades competentes. As obras ou serviços nestas condições serão considerados como irregulares, e estarão sujeitos às multas e as penalidades cabíveis.

ARTIGO 51º - Ao final/conclusão da obra a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE realizará a fiscalização e concederá a liberação para ocupação, mediante a vistoria no imóvel e o cumprimento dos seguintes itens:

- I. A execução da obra de acordo com as normas do presente Código de Normas;
- II. A remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote de apoio ou vizinhos decorrentes de sua obra;
- III. A reconstituição e liberação do lote vizinho, se tiver sido usado;
- IV. O pagamento das multas que foram aplicadas durante a execução da obra.

Parágrafo Primeiro: Entende-se como obra concluída a edificação com pintura e esquadrias completas e acabadas, inclusive com vidros, com habite-se emitido pela prefeitura Municipal de Dourados-MS.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

Parágrafo Segundo: Havendo o descumprimento de qualquer item acima, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE realizará uma nova vistoria após a correção dessas irregularidades e será cobrada uma multa.

XIV - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

ARTIGO 52º - Todo e qualquer prestador de serviços (funcionários, empreiteiros e outros) que vier a prestar serviços na obra e ter acesso a mesma, deverão ser previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE ou seu preposto, e, cadastrados no sistema de identificação da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, estando ciente O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO de que responderá objetivamente pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o Código Civil Brasileiro.

ARTIGO 53º - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE reserva-se no direito de impedir a entrada no Loteamento Fechado OURO BRANCO RESIDENCE, 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 sejam de conhecimento da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

ARTIGO 54º - Compete ao ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, comunicar imediatamente a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, o desligamento de cada prestador de serviço, para o efetivo cancelamento da liberação do acesso. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

ARTIGO 55º - Os funcionários da obra não poderão pernoitar no LOTEAMENTO FECHADO OURO BRANCO RESIDENCE, nas respectivas obras, após a jornada de trabalho, não será permitindo também a presença de acompanhantes que não trabalham na obra, crianças ou animais.

Parágrafo Único - A cada infração verificada será aplicada, ao ASSOCIADO PROPRIETÁRIO infrator, multa equivalente a 01 (um) salário mínimo vigente à época do pagamento.

ARTIGO 56º - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, que são destinados exclusivamente aos ASSOCIADOS. Caberá ao ASSOCIADO PROPRIETÁRIO e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma.

ARTIGO 57º - O horário de funcionamento das obras será estipulado pela administração para melhor atender as fases da Associação. Não será permitido qualquer tipo de trabalho nas obras nos sábados após o meio-dia, domingos e feriados, exceto se autorizado por escrito pela diretoria da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE.

XV - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

ARTIGO 58º - O descumprimento às disposições deste Código de Normas, acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular.

ARTIGO 59º - Constatada a infração, a ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE notificará o ASSOCIADO PROPRIETÁRIO, concedendo-lhe um prazo para sanar a irregularidade encontrada. Este prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

Parágrafo Primeiro: Para o recebimento do auto de infração, O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO poderá ser:

a) Email cadastrado na administração;

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE - DOURADOS - MS

- b) por ser comunicado por Whatsapp para a retirada do mesmo na administração da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE em um prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo Segundo: A não retirada e/ou recusa do recebimento da notificação, não exime O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa.

Parágrafo Terceiro: Caso O ASSOCIADO PROPRIETÁRIO não retire e/ou recuse o recebimento do auto de infração, este poderá ser validado e considerado eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Parágrafo Quarto: O não cumprimento das exigências acima autorizam a administração a providenciar os reparos que serão cobrados do Associado com acréscimo de 15% do valor a critério de multa; A execução do serviço pela administração não isentará o infrator de multa a ser definida pelo Conselho de Administração que poderá chegar a 20 vezes o valor da taxa de administração vigente.

ARTIGO 60º - Terminado o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada a multa aplicável ao caso, a critério do CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, variável entre 01 a 20 salários Mínimos.

ARTIGO 61º - A forma de aplicação das multas, obedecerão aos critérios previstos no Regimento Interno, no Estatuto Social e no lexo de Normativas da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, do qual este Código de Normas de Obras é parte integrante.

Parágrafo Primeiro: Em caso de continuidade no descumprimento das regras aqui estabelecidas, por parte da ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, a ASSOCIAÇÃO poderá aplicar novas sanções pecuniárias, em períodos por ela determinado, até que sejam sanadas, de forma definitiva, tais irregularidades.

Parágrafo Segundo: As obras poderão ser paralizadas por até 4 horas, para os casos:

- a) falta de fechamento de tapume no dia anterior;
- b) sujeira na via;
- c) correção de marcações;
- d) sujeira nos canteiros e/ou lote de apoio;

Parágrafo Terceiro: Utilização do Muro de Divisa

- a) Nas edificações cujo projeto preveja a construção encostada ao muro de divisa do lote, será permitida a utilização do muro existente como elemento de vedação da edificação, desde que sua integridade estrutural seja integralmente preservada.
- b) É expressamente proibida a remoção, corte, perfuração ou qualquer intervenção que comprometa os pilares estruturais do muro de divisa.
- c) Será permitida a execução de alvenaria de fechamento entre os pilares existentes, bem como a realização de reboco, pintura e demais acabamentos, desde que tais intervenções não alterem a estrutura do muro, não prejudiquem sua estabilidade e mantenham o padrão estético estabelecido pelo Condomínio.

NORMAS PARA APROVAÇÕES DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE -DOURADOS - MS

- d) Toda e qualquer intervenção, modificação ou adequação no muro de divisa deverá ser previamente submetida à Administração, mediante apresentação dos projetos e documentos técnicos necessários, para análise e aprovação antes do início da execução da obra.
- e) A execução de qualquer alteração sem a prévia aprovação da Administração sujeitará o proprietário às penalidades previstas neste regulamento, sem prejuízo da obrigação de desfazer as intervenções executadas em desacordo com as normas estabelecidas.

XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 62º - O cumprimento das disposições previstas neste Código de Normas poderá ser exigido pela ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE e por qualquer ASSOCIADO titular.

ARTIGO 63º - A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE 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.

ARTIGO 64º - As normas previstas neste Código de Normas retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Administrativo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

ARTIGO 65º - Os casos omissos serão avaliados e decididos pelo Conselho Administrativo.

ARTIGO 66º - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica no impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

ARTIGO 67º. A ASSOCIAÇÃO OURO BRANCO RESIDENCE, é dada legitimidade ativa para propositura de ações e/ou medidas judiciais de qualquer natureza, a fim de que este **Código de Normas para Aprovações de Projetos e Execução de Obras em Unidades Autônomas no Loteamento Fechado OURO BRANCO RESIDENCE**, seja fielmente cumprido, bem como para a cobrança das penalidades e encargos aqui estipulados.

Dourados-MS, 22 de julho de 2026.



VALDEMAR PEREZ JUNIOR
Presidente da Associação do Ouro Branco Residence
CPF de nº 436.646.281-87



JULIANA MIRIAN DOLENKEI BRAGA
Administradora
CPF: 014.371.031-11

