



NOVA 5 CAIEIRAS

LOTEAMENTO NOVA CAIEIRAS ETAPA V
MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS

OBJETIVO

Este Manual Técnico de Projetos e Obras tem por objetivo orientar e informar aos proprietários dos lotes, bem como aos profissionais contratados para a elaboração de projetos e execução de obras, as responsabilidades e normas técnicas a serem seguidas para a elaboração e aprovação de projetos e construção das residências do **Nova Caieiras 5**, de forma a facilitar a compreensão das restrições construtivas contidas no Contrato de Compra e Venda do Lote e nas determinações do Regulamento de Obras.

O intuito deste conjunto de normas e orientações é o de dotar o loteamento de uma ocupação urbanística harmônica, preservando a qualidade da paisagem e suas características mais marcantes.

O cuidado com o cumprimento destas restrições e orientações e o empenho da ASSOCIAÇÃO de Proprietários em zelar por sua observação ao longo do tempo, certamente trará grandes benefícios ao **Nova Caieiras 5**, consolidando-o como um empreendimento de alto padrão de qualidade, trazendo bem estar para seus moradores e valorizando o patrimônio de sua comunidade.

ÍNDICE

01

Procedimentos para
Aprovação de Projetos

02

Documentos necessários para
Aprovação de Projetos junto à
ASSOCIAÇÃO

03

Unificação ou
Desmembramento de lotes

04

Responsabilidade do
proprietário do lote

05

Restrições quanto ao uso do
imóvel

06

Equipamentos permitidos na
faixa de Recuo

07

Acessos e Calçadas

08

Recuos mínimos obrigatórios
das construções

09

Abrigos para Automóveis

10

Recuos de Piscinas

11

Edículas

12

Restrições específicas das
edificações

13

Muros de arrimo

14

Fechamentos do lote por
muretas e muros

15

Procedimentos para início e
execução das obras

16

Certificado de Conclusão de
Obra



NOVA 5
CAIEIRAS



Visão de uma ocupação sem restrições urbanísticas.



Visão de uma ocupação respeitando normas urbanísticas estabelecidas.

1). Procedimentos para Aprovação de Projetos:

a) Todos os Projetos devem ser primeiramente aprovados junto à Associação Residencial Nova Caieiras 5, doravante designada ASSOCIAÇÃO, na forma prevista neste manual e de acordo com o Contrato de Venda e Compra e Regulamento de Obras, para posterior aprovação junto aos órgãos públicos competentes.

b) Uma vez elaborados os projetos, os documentos para aprovação elencados no ITEM 2, devem ser protocolados na ASSOCIAÇÃO para análise. A ASSOCIAÇÃO aprovará o projeto ou emitirá “Comunique-se”, relacionando as desconformidades e ajustes necessários de forma a adequar o projeto às normas deste manual e às obrigações contratuais previstas no Contrato de Venda e Compra e Regulamento de Obras. Neste caso, o Projeto deverá ser revisto, adequando-o a estas orientações para nova análise da ASSOCIAÇÃO.

c) Sugerimos que o profissional contratado pelo proprietário para o desenvolvimento do projeto arquitetônico realize consulta prévia junto à ASSOCIAÇÃO para esclarecimento de eventuais dúvidas. Para esta finalidade, a área técnica responsável pelas aprovações da ASSOCIAÇÃO está à disposição de proprietário e profissional técnico, para atendimento pessoal nos horários previamente agendados ou através de outros canais de comunicação.

d) O Proprietário de lote deve observar as restrições de ordem específica para este Loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento do lote, sendo que tais limitações são suplementares e prevalecem após o cumprimento das legislações Municipais, Estaduais e Federais, tanto quanto ao uso do solo, quanto à aprovação de projetos. Tais restrições, conforme previsto em Contrato de Compra e Venda e Regulamento de Obras, devem ser cumpridas pelo proprietário de lote, bem como por seus sucessores.

e) Após a aprovação da ASSOCIAÇÃO o proprietário deve submeter o projeto à aprovação da Prefeitura Municipal. Uma vez obtido o Alvará de Construção, o proprietário deve encaminhar cópia deste documento e do projeto aprovado pela Prefeitura à ASSOCIAÇÃO antes do início das obras. Antes do início de qualquer serviço, se faz necessário o cadastramento de operários de construção e prestadores de serviço junto à equipe de segurança do loteamento para obtenção de permissão de acesso dos mesmos.

f) No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições destas restrições construtivas, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO e seus Associados.

2). Documentos necessários para Aprovação de Projetos junto à ASSOCIAÇÃO:

- a) Cópia do Contrato de Venda e Compra com a descrição do lote original ou certidão de matrícula atualizada.
- b) Requerimento padrão preenchido com a solicitação de aprovação de projeto indicando os dados do proprietário (nome, números de contato e e-mail) e do autor do projeto (nome, números de contato e e-mail).
- c) Memorial descritivo do lote resultante (somente em caso de unificação ou desdobro) acompanhado de ART ou RRT quitada.
- d) Levantamento planialtimétrico do lote.
- e) Projeto arquitetônico completo, contendo plantas, cortes, fachadas e detalhes construtivos.
- f) Memorial descritivo de construção.
- g) RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, emitidas pelo CAU ou ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, emitidas pelo CREA, recolhidos pelo autor do projeto e do responsável técnico pela obra, respectivamente.
- h) Planta de desmembramento ou de unificação de lotes, se aplicável, aprovada pela Prefeitura Municipal.

Os projetos e demais documentos deverão ser enviados para análise em formato digital, sendo os arquivos em PDF, DWG ou JPEG. Ao final da análise serão solicitadas 02 (duas) vias de cada documento para aprovação.

3). Unificação ou Desmembramento de Lotes:



L: Frente mínima do lote.
S: Área mínima do lote.
C: Comprimento do lote.

É possível a unificação ou recomposição de lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as normas do Regulamento de Obras são aplicáveis também a esses novos lotes, cuja regularização perante a Municipalidade e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis, é de responsabilidade exclusiva do Proprietário do lote e deve contemplar as seguintes restrições específicas:

a) Está proibido o desmembramento de lote, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser a partir de lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, desde que o desmembramento resulte em lotes com a metragem mínima original.



L: Frente mínima do lote.

C: Comprimento do lote.

b) Para lotes contíguos por divisa lateral, há obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente.



L: Largura do lote

C: Comprimento do lote.

c) Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente (L), a largura mínima original do lote. Nesse lote assim resultante só é permitida a construção de uma única habitação, sendo vedada a construção de Edícula, ou seja, a construção deverá ser monobloco, devendo ser respeitado o recuo da frente (Rfr) de 5,00m (cinco metros) para as duas frentes.

d) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

4). Responsabilidade do Proprietário de lote:

a) O descumprimento das obrigações definidas nestas normas, em um ou mais itens e suas alíneas, sujeita o proprietário de lote às cominações previstas no Regulamento de Obras da ASSOCIAÇÃO.

b) As condições aqui descritas têm por finalidade assegurar o uso apropriado do lote, proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderão desvalorizar a propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

c) Os projetos necessários às construções devem ser elaborados por Profissionais Técnicos Habilitados (Arquitetos e/ou Engenheiros), os quais assumem a responsabilidade pelos atos praticados e o acompanhamento da obra até sua conclusão.

d) Fica estabelecido que, tanto a VENDEDORA como quaisquer dos COMPRADORES e a ASSOCIAÇÃO, em conjunto ou isoladamente, podem promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas no contrato.

e) O Proprietário de Lote deve obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal Local e dos demais Órgãos Públicos competentes, no que se refere à utilização e aproveitamento do Lote, não podendo, igualmente, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis e regulamentos que devam ser observados.

f) O proprietário de lote responde por todo e qualquer acidente, de qualquer natureza que afetar pessoas, animais ou bens, por sua culpa ou de terceiros contratados, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades impostas pela ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

g) Enquanto não edificar o proprietário do lote deve mantê-lo limpo e roçado, podendo a ASSOCIAÇÃO efetuar a limpeza do lote na periodicidade que julgar conveniente.

5). Restrições quanto ao uso do Imóvel:

- a) Não é permitida a construção de mais de uma residência por lote, que se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.
- b) Não é permitida a construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou de escritórios, de tal forma que nunca possam ser exercidas dentro do loteamento atividades comerciais, industriais, hospitalares e de serviços de qualquer espécie, ramo e atividade, ou ainda construção de qualquer tipo destinada a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes de uso comum da ASSOCIAÇÃO e de instalação de equipamentos públicos urbanos, sede da ASSOCIAÇÃO e áreas sociais.

6). Equipamentos permitidos na Faixa de Recuo:

- a) Na faixa de recuo frontal (Rfr) somente pode ser implantado o abrigo de medidores de água e energia; a entrada de telefone e TV a cabo; abrigo para filtro de água, caixa de correio e lixeiras no padrão e localização estipulados pela ASSOCIAÇÃO.
- b) O abrigo de medidores, conforme descrição acima deve ser implantado na divisa lateral do lote, junto ao alinhamento frontal. O abrigo de medidores deve obedecer às normas das concessionárias de serviços públicos da região e ao padrão estabelecido pela ASSOCIAÇÃO.
- c) Não será permitida a construção de abrigo para gás engarrafado no recuo de frente. Estes deverão ser construídos nos recuos laterais e dos fundos junto aos muros de divisa e com altura máxima 2,00 m (dois metros).

7). Acessos e Calçadas:



a) Os proprietários ao construírem no lote, deverão preservar e manter livre para circulação o passeio para pedestres na calçada lindeira cimentada, respeitando o padrão da ASSOCIAÇÃO com largura de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros), implantando-o entre áreas gramadas. Deverão preservar uma faixa gramada junto à guia, destinada à arborização do sistema viário, de 0,8 m (oitenta centímetros), e outra faixa gramada entre o passeio de pedestres e o alinhamento do lote de 0,8 m (oitenta centímetros).

b) O associado é responsável pela preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos de seu lote.

c) O passeio para pedestres executado em piso intertravado retangular, cor natural, espessura de 6 cm, assentado e rejuntado com areia grossa cimentado, não podendo ter outro acabamento.

d) A implantação dos acessos aos lotes deverá preservar integralmente o passeio. Para as faixas de acessos de automóveis (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser pavimentados com pavimento pré-moldado tipo piso ecológico ("pisograma/concregrama"), limitado a largura máxima de 7,00 m (sete metros). A inclinação da faixa de acesso de automóveis deverá se limitar aos 0,80 m (oitenta centímetros) previstos da faixa gramada junto à guia e a calçada e mais 0,80 (oitenta centímetros) da calçada e a divisa do lote, preservando as características originais da calçada.

e) Para as faixas de acessos de pedestres (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser cimentados limitado a largura máxima de 1,50 m (um metro e meio).

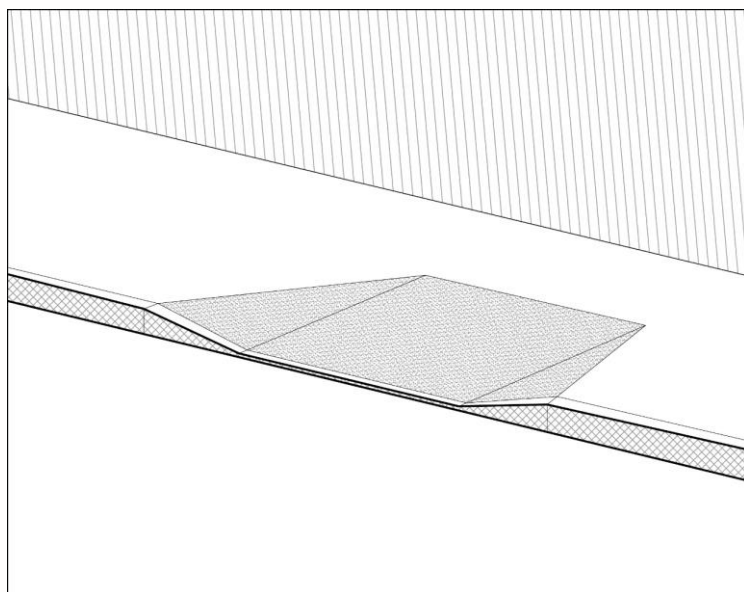
f) As guias de concreto das ruas, caso necessário, poderão ser rebaixadas nos acessos de automóveis, na extensão máxima de 7,00m (sete metros), devendo ser preservadas as sarjetas, e com guia de altura mínima de 3 cm (três centímetros) e arrematadas as concordâncias, nos extremos da faixa alterada – VIDE CROQUI.

g) É vedado o rebaixamento de guias onde estiverem posicionadas captações de drenagens de águas pluviais ("bocas de lobo") e onde estiverem instalados os postes de iluminação e árvores do sistema viário.

h) A faixa de passeio público de pedestres deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus e não poderá ter seu perfil natural alterado.

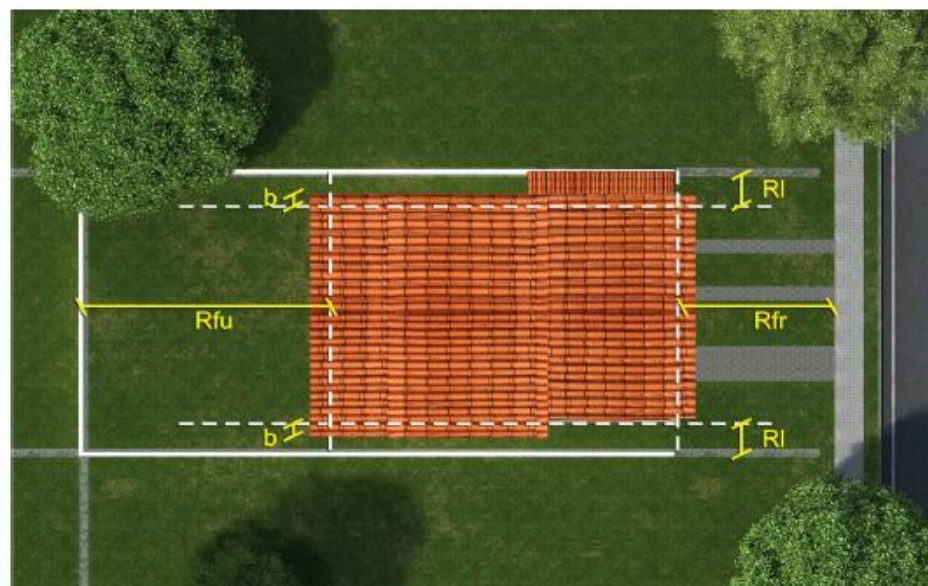
i) O autor do projeto deverá considerar os pontos de redes, como bocas de lobo e PV's e a acessibilidade existente nas calçadas, visando que a construção não obstrua ou gere interferência nos mesmos. Ainda que o projeto seja aprovado pela ASSOCIAÇÃO, no momento em que for identificado o descumprimento deste artigo, fica o proprietário do lote responsável pela correção, incluindo custos para tal modificação. A manutenção do descumprimento sujeita o proprietário às penalidades previstas neste regulamento.

j) Durante o andamento da obra o proprietário se responsabilizará pela conservação da calçada lindeira executada pelo Empreendedor, e em caso de danos deverá providenciar os reparos no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, e deverá garantir que reconstrução do trecho danificado respeite o padrão estabelecido.



Croqui explicativo da concordância para rebaixamento de guias – item F

8). Recuos mínimos Obrigatórios das Construções:



RI: Recuo lateral
Rfu: Recuo de fundo
Rfr: Recuo frontal
b: Beiral

a) Os recuos mínimos obrigatórios são as medidas entre o limite extremo da edificação no plano horizontal e as divisas do lote, definidos por linhas paralelas às divisas e contados a partir das alvenarias. As sacadas, jardineiras, terraços, varandas, pergolados, vigas, pilares e outros elementos arquitetônicos não podem avançar sobre qualquer recuo.

b) **Recuo Frontal (Rfr): 5,00m (cinco metros)** contados da alvenaria, sendo permitida a **projeção de beirais (b) de no máximo 0,70m (setenta centímetros) sobre o recuo frontal.**

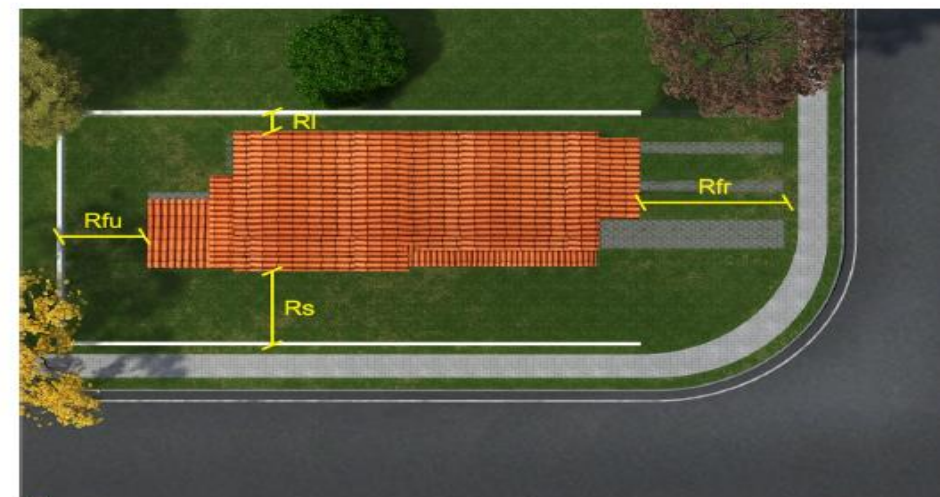
c) **Recuo Lateral (RI): 2,00m (dois metros)** em uma das divisas, medidos da divisa lateral. A projeção de beirais (b) pode avançar no máximo 0,70m (setenta centímetros) sobre os Recuos Laterais.

d) **Recuo de Fundos (Rfu): 3,00m (três metros)** da alvenaria, medidos da divisa de fundos, sendo possível ainda a **projeção de beirais (b) de no máximo 0,70m (setenta centímetros)** sobre o Recuo de Fundos.

As quadras L e K possuirão recuo de fundo diferenciado, conforme abaixo:

QUADRA L, Lotes 02 ao 10: Recuo de fundos: 5,00 metros.

QUADRA K, Lotes 01, 02 e 03: Recuo de fundos: 4,00 metros.



Lote de esquina
RI: Recuo lateral
Rfu: Recuo de fundo
Rfr: Recuo frontal
Rs: Recuo secundário

e) Todos os lotes de esquina devem obedecer ao recuo frontal principal (Rfr) de 5,00m (cinco metros), para o alinhamento principal e curva de concordância dos alinhamentos, assim considerado o de menor extensão, e o Recuo Frontal Secundário (Rs) de 2,00m (dois metros) para o alinhamento secundário, assim considerado o de maior extensão.

f) Não é permitida a construção de via de aceso direto do Lote ao Sistema de Lazer ou Áreas Verdes.

g) Não são permitidas coberturas, vedações ou construções similares invadindo os recuos, ressalvado o disposto nos Capítulos 9. Abrigos para Automóveis e 11. Edículas deste manual.

h) É permitida a execução de espelhos d'água e fontes nos recuos frontal e lateral, desde que respeitado o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas instalações não ultrapasse 0,30 m (trinta centímetros), contados a partir do piso modificado.

9). Abrigos para Automóveis:

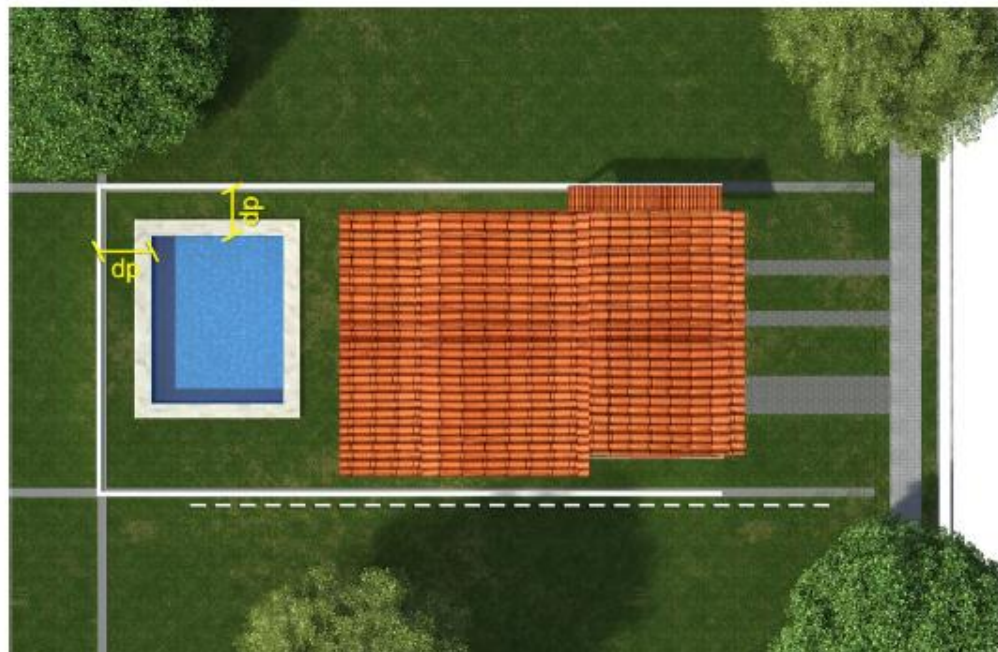
Os abrigos para automóveis podem ocupar um dos recuos laterais somente e desde que:

- a) Seja obedecido o recuo frontal (Rfr) de 4,00m (quatro metros).
- b) A sua profundidade (pg) não exceda a extensão de 6,00 m (seis metros) contados a partir do recuo frontal.
- c) A cobertura disponha de captação de águas pluviais que evite a descarga sobre o terreno vizinho ou muro de divisa.
- d) Eventuais construções realizadas sobre o abrigo respeitem o recuo lateral mínimo de 2,00 m (dois metros).
- e) Sua altura não ultrapasse a altura (hg) de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou da cobertura.



Rfr: Recuo Frontal
hg: Altura da garagem

10). Recuos de Piscinas:

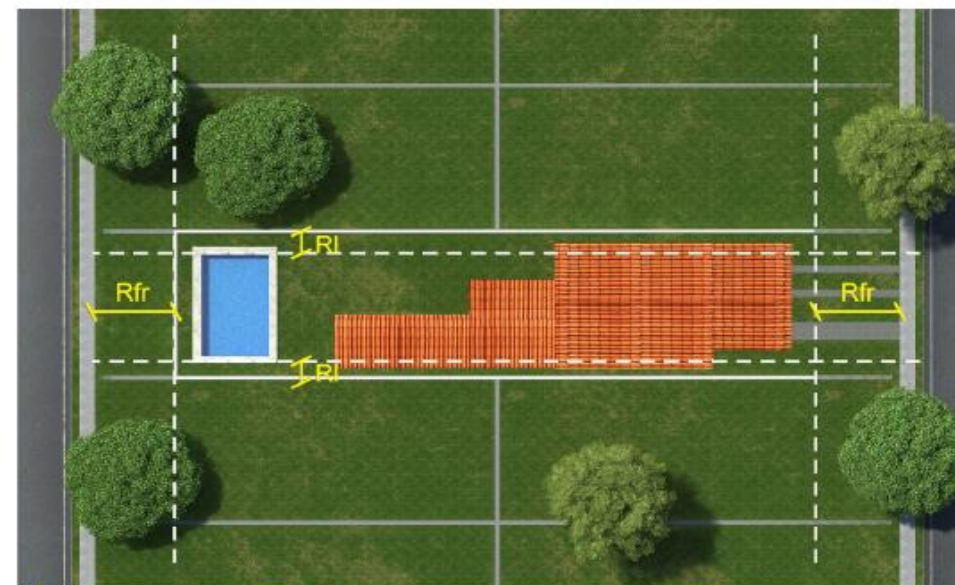


dp: Distância da piscina à divisa do lote

- a) As piscinas devem respeitar um recuo mínimo (dp) de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e à divisa de fundo.
- b) As piscinas devem respeitar integralmente o recuo frontal do lote (Rfr) de 5,00m (cinco metros).
- c) Não podem ser construídas piscinas nos recuos onde houver servidões de passagem.

d) Nos lotes com frente para duas ruas ou quando unificado pela divisa de fundos, a implantação de piscinas ou muros de fechamento, deve obedecer ao recuo frontal (Rfr) de 5,00m (cinco metros) de ambos os alinhamentos.

e) Estas regras também se aplicam para casa de máquinas, ofurôs e hidromassagens.

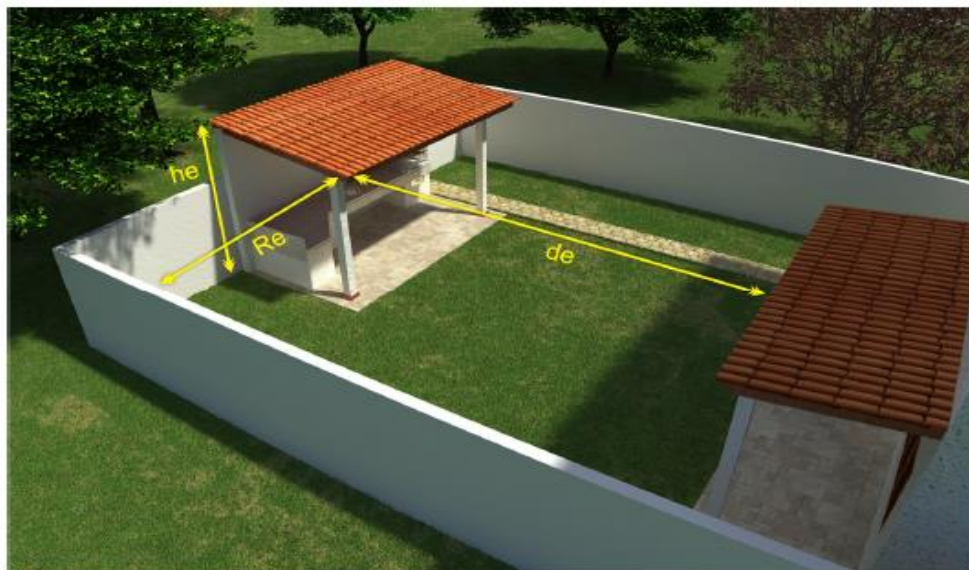


Lotes com frente para duas ruas

RI: Recuo lateral

Rfr: Recuo frontal

11). Edículas:



Re: Recuo da edícula

he: Altura da edícula

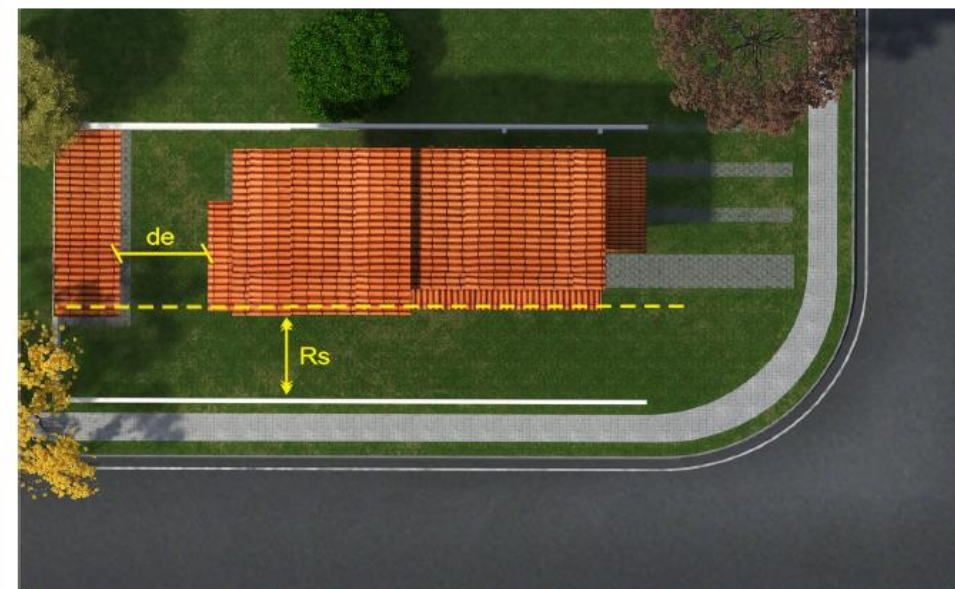
de: Distância entre a edícula e a edificação principal

a) A edícula, quando construída, deve ser sempre térrea, não podendo ultrapassar a altura (he) de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou da cobertura, e sua área deve ter no máximo 10% (dez por cento) da projeção horizontal da edificação principal. A edícula pode ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada (de) no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal e pode estar encostada em uma de suas laterais. Já a outra lateral deve estar afastada conforme recuo lateral mínimo - recuo da edícula (Re), exigido neste manual. A maior extensão da edícula deve ser encostada no limite de fundo do lote.

b) Nos lotes de esquina, as edículas devem respeitar o recuo secundário (Rs) de 3,00m (três metros).

c) Nos lotes com divisas laterais para Sistemas de Lazer ou Áreas Verdes, as edículas devem respeitar o recuo da edícula de 2,00m (dois metros) para estas divisas.

d) Quando houver faixas de servidão de passagem, as edículas devem respeitar os recuos (Re) de 1,50m (um metro e cinquenta) para estas divisas.



de: Distância entre a edícula e a edificação principal.

Rs: Recuo secundário



Lote confrontante com área verde na lateral e/ou no fundo

Rfu Recuo de fundo

RI: Recuo lateral

e) Os lotes com divisas de fundo para Sistemas de Lazer, Áreas Verdes, ou muro de fechamento externo ou lote destinado à instalação de equipamentos de uso comum, ou ainda os Lotes com frente para duas ruas, não podem ter edículas, devendo a construção restringir-se à edificação principal (construção monobloco).

f) As edículas não podem ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Construção, está permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do guarda da obra. Esse barracão deve ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.

g) No caso da obra não ter sido iniciada no prazo previsto, ou caso ocorra sua paralisação, a ASSOCIAÇÃO notificará o proprietário a tomar as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização. Todo o entulho deve ser removido e a forração vegetal original replantada no local, a expensas do proprietário. O proprietário fica responsável por adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas (paralisadas ou em andamento) que coloquem em risco terceiros ou possam causar-lhes danos.

h) Os muros de fechamento e os fundos das edículas devem ser revestidos de massa (reboco) e pintados interna e externamente.

12). Restrições específicas das Edificações:

Taxa de Ocupação do Lote (T.O): A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), será de 55% (cinquenta e cinco por cento) para a construção principal e 10% (quinze por cento) para as dependências externas ou edículas(garagem, quarto de empregada, banheiros, vestiários, etc); 65%(sessenta e cinco por cento) para a construção do tipo monobloco, isto é, com edículas incorporadas à edificação principal, permanecendo o restante do lote livre de qualquer construção.

Área mínima de construção: A área da construção principal, não poderá ser inferior a 50% da área total do lote (cinquenta por cento).

Número de pavimentos: Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Será permitida a construção de um terceiro pavimento (pavimento inferior), para lotes em declive. O pavimento térreo poderá ser implantado no máximo até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) da cota média frontal do lote.

Altura máxima da edificação: A edificação deverá respeitar uma altura máxima de 12,00m (doze metros), contados do piso de menor cota (pavimento inferior) até o ponto mais alto do telhado. Para este computo não será incluída a altura do reservatório. Não será permitida a construção de sótão. Os reservatórios de água ou áreas técnicas da cobertura deverão respeitar a altura máxima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

Área mínima permeável: Todos os lotes devem manter uma área mínima permeável correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de Recuos previstas neste instrumento (após verificação do mínimo estabelecido no código de edificações do município).



PNT: Perfil natural do terreno

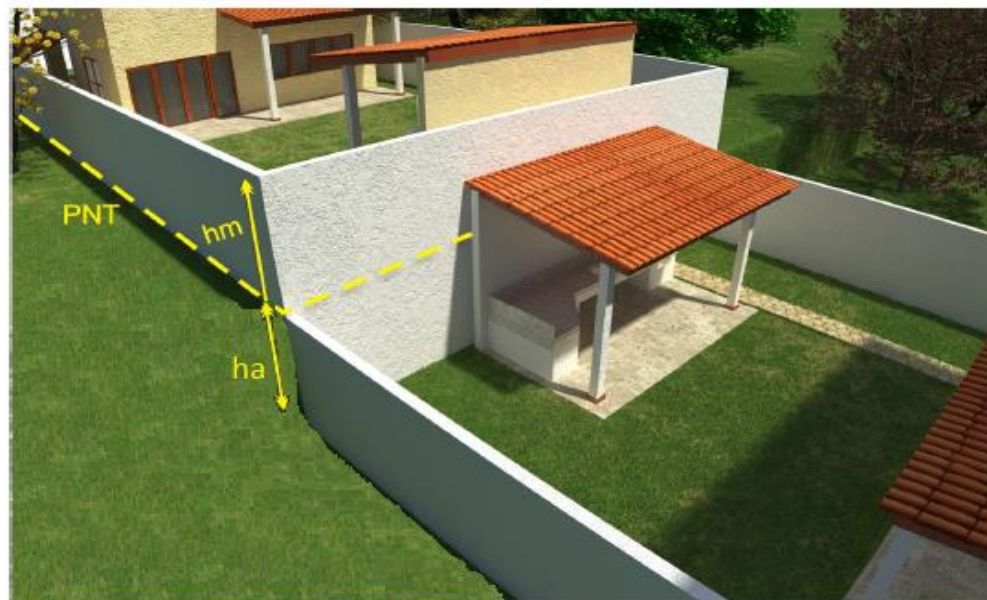
h: Altura da edificação

c1: Cota média do alinhamento principal

13). Fechamentos do lote por muretas e muros:

- a) Os fechos de rua, quando existirem, terão a altura máxima de 1,80 metros e se executados em mureta de alvenaria, esta não poderá exceder à altura de 1,20 metros. Será permitida a construção de muro no alinhamento frontal do lote com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).
- b) Não será permitida a execução de fechamentos de divisa em arame farpado.
- c) Todas as muretas e muros de divisa, que confrontem com áreas verdes, sistemas de lazer e vielas sanitárias, bem como muros de arrimo, deverão ter obrigatoriamente suas superfícies externas rebocadas e pintadas. A sua superfície superior deverá ser nivelada em toda a sua extensão, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura em relação ao terreno natural.
- d) Os lotes de esquina poderão ter o fechamento ao longo do alinhamento secundário executado apenas por mureta ou cerca-viva com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), respeitado o recuo secundário de 2,00m (dois metros) em relação ao prolongamento do alinhamento principal.
- e) Os lotes com divisa lateral ou divisa de fundos com sistema de lazer, área verde ou área comum do Loteamento somente poderão executar o fechamento nestas divisas com muro de altura máxima de 2,00m (dois metros).
- f) Os lotes com divisa lateral ou de fundo junto as vielas de passagem do Loteamento, executadas pelo Empreendedor, poderão executar a abertura de portão de acesso para a via, desde que sua abertura seja obrigatoriamente interna para o lote. O portão deverá possuir altura máxima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e ter largura máxima de 1,00 m (um metro).

14). Muros de Arrimo:



hm: Altura do muro
ha: Altura do muro de arrimo
PNT: Perfil Natural do terreno



hm: Altura do muro
ha: Altura do muro de arrimo

Na faixa de recuo de frente será permitida a construção de mureta de fechamento com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). No trecho restante das divisas laterais e nos fundos, poderá ser construído muro em alvenaria com acabamento regular e contínuo com massa e pintura, com as alturas máximas e/ou características abaixo previstas, aí incluída eventual existência de muros de arrimo:

- (a) 2,00m (dois metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade de 0 até 10% (dez por cento), inclusive;
- (b) 3,00m (três metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade acima de 10% (dez por cento), e até 20% (vinte por cento), inclusive;
- (c) 4,00m (quatro metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade acima de 20% (vinte por cento)

A execução de muro de arrimo não poderá alterar a condição natural do terreno vizinho.

Quando necessário, a altura do muro poderá ser complementada com gradis ou cerca viva os fechos terão altura máxima de 2,00 metros.

15). Procedimentos para Início e Execução das Obras:

- a) Os serviços de sondagem e o levantamento planialtimétrico nos lotes são permitidos independentemente da aprovação de projetos pela ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura Municipal. O acesso de profissionais ao loteamento para estas finalidades será liberado mediante autorização da ASSOCIAÇÃO.
- b) Todas as Empresas, seus Funcionários e Profissionais Autônomos contratados pelo Proprietário de Lote, devem ser cadastrados na ASSOCIAÇÃO, para receberem autorização de entrada no Loteamento para execução dos serviços e obras.
- c) Qualquer obra só pode ser iniciada após apresentação do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e do Alvará de Construção e expedida autorização para início de obra pela ASSOCIAÇÃO.
- d) O proprietário de lote não pode realizar qualquer obra de terraplenagem no lote, ou construção de muros nas divisas, sem a prévia autorização da ASSOCIAÇÃO, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.
- e) Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO qualquer pedido de indenização, ou mesmo perdas e danos.
- f) Deve ser mantida em arquivo da ASSOCIAÇÃO, cópia integral dos projetos aprovados, alvarás, licenças, bem como de todas as comunicações e instruções emitidas pela ASSOCIAÇÃO, relativas a cada lote do empreendimento.
- g) Os pedidos de interligação de serviços públicos devem ser feitos pelo proprietário de lote diretamente às concessionárias locais para ligações de energia elétrica e interligações de água e esgoto.
- h) No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o fato deve ser comunicado imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando-se início ao processo de nova análise das plantas e substituição do projeto aprovado.
- i) Após os serviços de terraplenagem a lote deve ter todo o seu perímetro protegido por tapumes de modo a prover o fechamento da obra.
- j) O tapume deve ser colocado e mantido em perfeitas condições durante todo o período da obra. O tapume pode ser em painéis metálicos pintados na cor VERDE MUSGO, com altura mínima de 2,00m (dois metros).
- k) O tapume deve ter portão de acesso à obra para pedestres e carga e descarga de materiais.

l) O início da construção só é permitido após o completo fechamento do canteiro de obras.

m) A placa de obra, com dimensões máximas de 80cm x 80cm (oitenta centímetros) deve indicar o autor do projeto, responsável técnico, endereço da obra (quadra e lote), número do Alvará de Construção e ser fixada na parte frontal do tapume.

N) O fechamento de lote com tapumes só é permitido durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lotes que não estejam sendo edificados.

o) Na execução do serviço de terraplenagem devem ser providenciadas barreiras de contenção para que não haja carreamento de materiais para as áreas de preservação e partes mais baixas do empreendimento.

p) As ruas e passeios devem ser mantidos limpos ao fim de cada período de trabalho.

q). Não é permitida a utilização e ocupação do passeio, da via pública, de áreas públicas ou praças para o depósito de materiais de construção ou realização de serviços de obra ou o fechamento das mesmas com tapume.

r). O barracão de obras pode ser executado em alvenaria, madeira, ou ser um container de metal, devendo, contudo, ser mantido sempre limpo, pintado e em bom estado de conservação. Seu acesso deve ser unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas aberturas voltadas para os acessos e recuos, de modo a não oferecer visão interior.



h: Altura do tapume

16). Certificado de Conclusão de Obra:

- a) Ao final da obra, o proprietário deverá comunicar a ASSOCIAÇÃO para que esta possa efetuar a vistoria de conclusão das obras.
- b) A obra só é considerada concluída se estiver de fato terminada e limpa, sem restos de materiais, detritos e lixo no lote edificado.
- c) Após a obra ter sido vistoriada pela ASSOCIAÇÃO, o proprietário poderá solicitar o “Habite-se” junto a Prefeitura Municipal.
- d) A residência será considerada apta para moradia, somente após conclusão das obras, as ligações na rede de energia, de água e de esgoto e emissão do **Certificado de Conclusão de Obra** emitido pela ASSOCIAÇÃO.



NOVA 5
CAIEIRAS