

## **O RETIRO QUE QUEREMOS**

---

---

### **REUNIÃO TEMÁTICA: “OBRA” 27 DE SETEMBRO DE 2007**

#### **ATA DE REUNIÃO**

##### **Coordenação: Francisco Vilaça**

A reunião temática foi aberta pelo condômino Francisco, coordenador da comissão de “Obras”, e a metodologia foi novamente esclarecida pela consultora Maria Caldas devido ao considerável número de participantes que freqüentava a reunião pela primeira vez. Passou-se, então, à apreciação dos artigos que constituem o tema.

Inicialmente, decidiu-se, por unanimidade que deve ser acrescentado ao artigo 123º do cap. II – Das Definições, um inciso com a definição de ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Ainda no mesmo artigo, no inciso XXVIII, também por unanimidade, decidiu-se que haverá o acréscimo da palavra “alinhamento”, ficando assim o texto: “Lote: parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas e alinhamento definido em planta cadastral aprovada pela Prefeitura e em condições de receber edificação”.

Iniciou-se, então, a discussão do cap. III – Do Licenciamento dos Projetos e Obras. Na seção I – Do Projeto de Edificação, foi decidido, por unanimidade, que se deve acrescentar ao artigo 127 o número de cópias das vias (quatro) que devem ser entregues para aprovação final.

Na seção II – Da Aprovação do Projeto Arquitetônico, artigo 132º, o condômino Saulo levanta a seguinte questão: se a diretoria não analisar os projetos entregues a ela, dentro do prazo limite de 15 dias úteis, o que acontecerá com esse projeto e quais são as medidas de proteção que o condômino pode tomar para defender

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

seus interesses. Depois de ampla discussão, com a participação da grande maioria dos presentes, votou-se uma proposta apresentada pela condômina Andréia, que sugeriu que a diretoria teria um prazo máximo de 15 dias úteis para análise e “manifestação” sobre o projeto apresentado. A sugestão foi unanimemente aceita.

Na seção III – Da Licença para Execução de Obras, artigo 135 há, também, um erro de digitação comentado pela consultora Maria Caldas. Foi-se retirada a seguinte frase: “... obras de novas edificações ou de reformas que impliquem acréscimo de área construída ou mudança de estrutura da edificação existente...”.

Passado ao cap. IV – Das Normas Gerais de Execução de Obras, seção I – Das Normas Gerais, de Segurança e do Canteiro de Obras, o primeiro destaque é feito pela condômina Silvana, que questiona a proibição de obras no condomínio Retiro das Pedras aos sábados. Ela sugere a realização de obras aos sábados até as 12:00 horas. A sugestão foi amplamente negada pelos outros condôminos. Segundo a maioria dos presentes, a realização de obras aos sábados seria um transtorno e um incômodo desnecessário e, segundo o condômino Rogério, anti-econômico, pois se gastaria muito com transporte para pouco tempo de trabalho.

Seguindo na mesma seção, a condômina Silvana coloca em discussão se o condomínio Retiro das Pedras deveria seguir os feriados de Belo Horizonte ou de Brumadinho. Colocou-se em votação e, por unanimidade, foi decidido que o condomínio seguirá os feriados de Belo Horizonte.

Na seqüência, o condômino Jackson sugeriu que, no artigo 142º houvesse uma mudança no horário de trabalho permitido para a execução de obras no condomínio, passando das 19:00 (dezenove horas) para as 18:00 (dezoito horas) o término do dia de trabalho. Foi aceito pela plenária.

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

Ainda no artigo 142º, § 1º, a condômina Silvana perguntou se haveria algum problema em se contratar um vigia de obra por questões de segurança, pois ela mesma teve objetos furtados de sua obra. Este assunto incitou uma intensa discussão entre todos os presentes, havendo tanto opiniões favoráveis como contrárias à idéia. O condômino Ferola interveio dizendo que não era o momento apropriado para essa discussão visto que o assunto remetia mais ao tema de Segurança do que ao de Obras. A condômina Andréia, baseada nessa argumentação, propôs a apresentação desse tema para a Comissão de Segurança discutir em reunião própria e apresentar uma nova proposta aos condôminos. Decidiu-se, por maioria absoluta, que o texto permanece o mesmo e que o assunto será discutido pela Comissão de Segurança.

Seguindo na seção I, o condômino Ferola propôs uma mudança no artigo 144º, que ficaria assim: “Nas edificações ou demolições será exigido tapume com a frente feita em tela”. Foi aceito por unanimidade.

A reunião tomou outro rumo quando se começou a discutir a Seção III – Das Edificações e do Fechamento dos Terrenos. Houve uma calorosa discussão sobre o assunto, com diversos aspectos nele tratados colocados em pauta, gerando muitas opiniões divergentes, principalmente no que diz respeito ao modelo de assentamento e seus parâmetros. Muitas dúvidas surgiram quanto ao porque de tais parâmetros ou como se chegou a eles. O condômino Rogério destacou que, em um recente levantamento feito pela Comissão de Obras, mais de 90% das edificações estão irregulares, se baseadas nesse modelo de assentamento apresentado pelo Plano Diretor e que, portanto, para alcançar um resultado mais satisfatório, uma maior flexibilidade seria necessária. Discutiram-se, ainda, questões como o respeito a situações pré-existentes, aos vizinhos e aos padrões clássicos do condomínio Retiro das Pedras, assim como os tipos de cercamentos possíveis, a taxa de ocupação e os afastamentos.

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

Devido à discussão e polêmica, a Comissão de Obras propôs a não votação de nenhum item dessa seção durante a presente reunião, argumentando que os seus membros não estavam satisfeitos com os resultados obtidos e que gostariam de realizar uma reunião entre eles para debater mais a fundo essas questões. Em um novo encontro extraordinário, marcado, a princípio, para o dia 08/10, apresentariam propostas mais claras e eficazes sobre o tema. A decisão foi acatada unanimemente.

Em relação ao quadro de Manutenção e Investimento, perguntou-se se o item 2.4 do quadro de Manutenção, não seria na verdade investimento. O condômino Jackson explicou que como 70% das ruas haviam sido calçadas com a taxa de condomínio, e que não faria o menor sentido deixar as demais para entrar na regra dos novos investimentos. Decidiu-se que os 30% restantes também seriam custeados pela taxa de condomínio.

Como ficou encaminhado que a comissão de obras iria debater novamente essas e outras questões, alguns temas para discussões foram propostos pelos condôminos presentes. Dentre eles, destacam-se:

- Por que se chegou a tais parâmetros e medidas no modelo de assentamento;
- Por que a altura máxima foi definida em 7 metros;
- Como serão tratados os casos especiais de construções irregulares, segundo o Plano Diretor, e que não foram estabelecidos previamente;
- Discutir a regulamentação do afastamento lateral;
- Por que os lotes de esquina não podem ter barracão;
- Tipos de cercamentos possíveis;

Sendo só, a consultora Maria Caldas e o Coordenador Francisco deram por encerrada a reunião.

**REUNIÃO TEMÁTICA COMPLEMENTAR : “OBRA”  
09 DE DOUTUBRO DE 2007**

**ATA DE REUNIÃO**

**Coordenação: Francisco Vilaça**

A reunião teve por objetivo dar continuidade a análise da proposta do Modelo de assentamento e demais temas pertinentes constantes da Seção III – Das Edificações e do Fechamento dos Terrenos, cujo detalhamento foi objeto de estudo e de diversas reuniões da Comissão de Obras.

A Consultora Maria Caldas lembra que, excepcionalmente, a plenária delegou este tema à Comissão, encarregando-a de estudar e propor a melhor alternativa em função de seu grande conteúdo técnico. Informa que de fato, foram feitas várias reuniões e extensos debates até a construção do consenso, cujo resultado é apresentado à plenária e aprovado por unanimidade. A proposta da Comissão passará a substituir todo o texto da Seção III do capítulo V, conforme detalhamento a seguir:

*“CAPITULO V*

*NORMAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS*

.....

***Seção III***

***Das Edificações e do Fechamento dos Terrenos***

***Art. 154*** — *A construção dos acessos ou rampas não poderá ultrapassar o alinhamento dos lotes, nem alterar o greide da rua.*

***Art. 155*** - *Os parâmetros para projeto e construção serão os estabelecidos pelo modelo de assentamento descrito a seguir:*

## O RETIRO QUE QUEREMOS

<b>MODELO DE ASSENTAMENTO</b>		
<b>PARÂMETROS MÍNIMOS PARA CONSTRUÇÃO</b>	<b>LOTES NO INTERIOR DAS QUADRAS</b>	<b>LOTES DE ESQUINA</b>
<b>Taxa de Ocupação Máxima</b>	35%	35%
<i>Coeficiente de aproveitamento máximo</i>	0,70	0,70
<i>Taxa de Permeabilidade Mínima</i>	35%	35%
<i>Afastamento Frontal Mínimo</i>	7,00 m	5,00 m
<i>Afastamento Lateral Mínimo</i>	2,50 m (nas duas divisas)	2,50 m (entre vizinhos)
<i>Afastamento de Fundo Mínimo</i>	5,00 m	-

§ 1º - No caso de edificações com corpos salientes, o mais avançado é que deverá guardar a distância mínima estabelecida para os afastamentos definidos no modelo de assentamento.

§ 2º - O beiral poderá avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos frontal, laterais e de fundo até o limite máximo de 0,80m (oitenta centímetros) de projeção horizontal.

§ 3º - Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento será considerada a área total construída da edificação, implicando a somatória da metragem de todas as áreas cobertas, inclusive garagem, e beiral que ultrapasse a franquia de 0,80m. (oitenta centímetros) prevista no parágrafo anterior.

**Art. 156** - Será dispensado o Afastamento de Lateral e/ou de Fundo nos seguintes casos:

I – na divisa de lote que confronte com a área externa do Condomínio;

II – em lotes em aclives confinados por muros de arrimo já existentes na data de aprovação deste Regimento, com altura superior a 5,00 m. (cinco metros).

**Parágrafo único:** A edificação implantada na área delimitada pelos afastamentos mínimos de que trata esse artigo está limitada a um único pavimento com pé-direito máximo de 3,00m (três metros).

**Art. 157** – São passíveis de processo especial de aprovação projetos de edificação que apresentem parâmetros diferenciados do Modelo de Assentamento estabelecido no artigo 155, desde que os lotes respectivos atendam a uma das seguintes condições:

I – aclive ou declive superior a 25% (vinte e cinco por cento);

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

---

*II – ocorrência de acidentes naturais, tais como, pedras, árvores, nascentes, cursos d'água e outros fatores de interesse para preservação;*

*III – condições construtivas limítrofes pré-existentes.*

*§ 1º - O processo especial de aprovação de que trata este artigo dependerá de recurso ao Conselho Consultivo que analisará se a solução proposta, efetivamente, é mais vantajosa para a comunidade e para a ambiência do Condomínio.*

*§ 2º - A aprovação de projeto nos termos do artigo anterior dependerá da aprovação de, no mínimo, 11 (onze) membros do Conselho Consultivo.*

*§ 3º - A tramitação e os procedimentos para aplicação do disposto nesse artigo será definida em Regimento específico.*

**Art. 158** - *Os muros de arrimo não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,00m. (três metros) sobre o terreno natural, nem distarem mais do que 3,00m. (três metros) abaixo de qualquer ponto do terreno natural.*

*Parágrafo único: Os muros de arrimo somente poderão ser implantados no alinhamento e na área de afastamento frontal dos lotes atendendo ao seguinte:*

*I – quando situados no alinhamento terão altura limitada em 1,00m. (um metro).*

*II – a partir do alinhamento, a cada 2,00m (dois metros) de recuo frontal será permitida a implantação de muro de arrimo, sempre com altura limitada a 1,00m (um metro).*

**Art. 159** – *Nos casos de terrenos em aclive ou declive com desníveis superiores a 3,00m (três metros) com relação ao alinhamento será admitida a construção de pavimento destinado exclusivamente à garagem no subsolo, na área delimitada pelo afastamento frontal, desde que:*

*I - Seja respeitada a volumetria definida no artigo anterior;*

*II - O acesso ao pavimento de garagem não seja visível nem promova qualquer interferência visual na frente do lote.*

*Parágrafo único: Será ainda admitida a implantação de pérgulas para abrigo de veículos na área de afastamento lateral das edificações, respeitado os seguintes parâmetros:*

*I – para efeito do disposto neste parágrafo, considera-se pérgula o abrigo cuja cobertura permeável serve de suporte a vegetação, apoiado em colunas, sem fechamento de paredes laterais.*

*II - o abrigo de veículos nos termos desse parágrafo deverá localiza-se no fundo dos lotes, ter dimensão máxima para abrigar 2 veículos e localiza-se em apenas uma das divisas laterais do terreno.*

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

---

**Art. 160** - A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar 7,00 metros até o ponto mais alto do telhado, medidos em um plano traçado a partir do alinhamento do lote e a divisa de fundo

*Parágrafo Único:* O volume da caixa d'água, caso externo, não poderá ultrapassar em 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) o ponto mais alto da cobertura da edificação.

**Art. 161** – O fechamento frontal e lateral de lotes, quando existentes, obedecerão ao seguinte:

*I* - recuo mínimo de 7,00 m. (sete metros) em relação ao alinhamento do lote;

*II* - altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para o fechamento frontal e de 1,80m. (um metro e oitenta centímetros) para o fechamento lateral;

*III* – executado em tela e/ou cerca viva ou elemento vazado, excetuado de alvenaria ou concreto, podendo ser implantado sobre embasamento de altura máxima de 0,40m (quarenta centímetros), respeitada a altura máxima a que se refere o inciso anterior.

**Art. 162** - O fechamento da divisa de fundos dos lotes atenderá ao seguinte:

*I* - poderá ser executado em alvenaria, tela ou cerca viva ou elemento vazado;

*II* - altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

**Art. 163** - É proibida a instalação de cercas de arame farpado, consertinas e de cercas elétricas nos lotes residenciais, sendo admitida a instalação de cercas elétricas, exclusivamente, nos limites externos dos lotes que fazem divisa com áreas externas ao Condomínio Retiro das Pedras, observadas todas as normas técnicas referentes ao assunto.

**Art. 164** - O lote original é indivisível e o remembramento de lotes não é permitido.

§ 1º - A incorporação de dois ou mais lotes somente será considerada para efeito de análise de projeto, sendo que, a aplicação dos parâmetros construtivos nesses casos atenderá ao seguinte:

*I* - A incorporação somente será considerada quando houver ocupação/construção incidindo em todos os lotes;

*II* - Os parâmetros para construção relativos à taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento serão calculados com base na área total dos lotes incorporados;

*III* - A implantação da edificação deverá respeitar, para os afastamentos frontal e de fundo, e para os laterais, a somatória dos valores dos afastamentos mínimos definidos para cada lote, podendo distribuir as medidas resultantes em quaisquer uma das divisas a critério do projeto, respeitado os afastamentos mínimos.

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

---

§ 2º - Os lotes serão incorporados nos termos do artigo anterior, exclusivamente, para efeito da análise de projeto, uma vez edificados, somente poderão ser desagregados para venda se as edificações existentes atenderem aos parâmetros mínimos para a construção definidos pelo Modelo de Assentamento em vigor.

§ 3º - Os lotes incorporados nos termos do parágrafo anterior continuam constituindo-se como unidades indivisas para efeito da incidência da taxa de condomínio e demais contribuições.

**Art. 165** - Obrigam-se os Condôminos a manterem ajardinadas as áreas permeáveis e convenientemente tratados os jardins.

**Art. 166**- As áreas de propriedade do Condomínio situadas entre o alinhamento do lote e o passeio poderão, a critério da Diretoria, ser gramadas e cuidadas em caráter provisório pelos proprietários de lotes lindeiros, não podendo, no entanto, serem edificadas ou cercadas.

**Art. 166A**- Em nenhuma hipótese, elementos construídos ou instalações poderão interferir com a posteação ou a arborização de logradouros públicos.

**Art. 166B** - Não será permitido o corte de árvore, sem prévia apreciação e licença da Diretoria do Condomínio, observado o disposto nas Normas de Preservação Ambiental constante deste Regulamento.”

Concluída a discussão dessa Seção, por sugestão do condômino Ferola, o artigo 169, do Capítulo V, passará a ser aplicado apenas à edificação cuja reforma implique na necessidade de aprovação de projeto, nos termos dispostos no § 2º do artigo 188, que terá a seguinte redação.

“**Art. 169** - Reformas nas edificações existentes, nos termos previstos no § 2º do artigo 188 somente serão licenciadas pela Diretoria se incluírem a adaptação do fechamento dos terrenos às disposições estabelecidas nas presentes Normas.

**Art. 169 A** - Independentemente de aprovação de projeto anterior, as áreas da edificação objeto de projeto de reforma deverão atender ao disposto nas presentes Normas.”

Concluídas as discussões técnicas, o condômino Ronald pediu a palavra para registrar que a condução dos trabalhos neste tema tornou-se um exemplo de que é possível criar consensos, mesmo em um assunto tão técnico e complexo, e que envolvia tantas visões e interesses divergentes. Parabenizou a comissão e o plenário pelo esforço e disse acreditar que tal produto foi possível porque todos

## **O RETIRO QUE QUEREMOS**

---

estão comprometidos, acima de tudo, com um interesse comum que é buscar o melhor para o Condomínio Retiro das Pedras.

Sendo só, a Consultora Maria Caldas e o Coordenador Francisco deram a reunião por encerrada.