

O RETIRO QUE QUEREMOS

Obras
Agosto de 2007

TITULO IV DAS NORMAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TITULO IV DAS NORMAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 116 - Toda e qualquer construção, reforma, manutenção e ampliação de edificações, efetuada a qualquer título no Condomínio Retiro das Pedras, é regulada pelas presentes Normas de Execução de Obras, obedecidas as demais normas Federais, Estaduais e Municipais relativas à matéria.

Art. 117 - Estas Normas têm como objetivos:

- I - orientar os projetos e a execução de edificações no Condomínio Retiro das Pedras;
- II - regulamentar os procedimentos administrativos locais e municipais relativos à fiscalização da atividade de construir e demolir;
- III - estabelecer as condições de construção de modo a garantir a integridade das áreas de preservação e dos espaços comuns, bem como assegurar as condições de iluminação, ventilação e privacidade entre as edificações.

Art. 118 — Qualquer obra, incluindo a execução de novas edificações, reformas, manutenção, reconstruções parciais, acréscimos, demolições de qualquer tipo de edificação e de qualquer elemento construtivo, dentro do Condomínio Retiro das Pedras, somente poderá ser iniciada após a emissão, pela Diretoria do Condomínio, da Licença para Execução de Obras.

§ 1º - As obras de reforma, manutenção, reconstruções parciais ou demolições que não impliquem em acréscimo de área construída ou em alteração da estrutura da edificação existente serão dispensadas da apresentação de projeto arquitetônico e dependerão de Licença para Execução de Obras, a ser expedida pela Diretoria, mediante requerimento do interessado, onde deverá constar a descrição da intervenção pretendida.

§ 2º - As obras de construção de novas edificações e as que não se enquadram no disposto no parágrafo anterior somente poderão ser iniciadas após emissão, pela Diretoria, de Licença para Execução de Obras, o que ocorrerá mediante o seu prévio exame, aprovação de projeto e emissão do Alvará de Obras pela Prefeitura Municipal de Brumadinho.

Art. 119 - Para que seja permitida a edificação é necessário que o terreno preencha as seguintes condições:

I — constitua lote aprovado pela Prefeitura Municipal;

II — faça frente para logradouro público.

Art. 120 - A aprovação de projeto, a concessão de alvará para edificar, demolir ou reformar, bem como a fiscalização e o acompanhamento, seja pela Diretoria do Condomínio Retiro das Pedras, seja pela Prefeitura Municipal, são exercidos no interesse coletivo do Condomínio e do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do projetista, do construtor e do proprietário da obra, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica a co-responsabilidade do Condomínio Retiro das Pedras e da Prefeitura Municipal de Brumadinho.

Art. 121 – Não será permitida a entrada no Condomínio de pessoal ou de materiais de construção para obras que não tenham Licença para Execução de Obras expedida pela Diretoria do Condomínio.

Art. 122 - Cabe à Diretoria do Condomínio o direito de indagar sobre a destinação de uma obra, no seu conjunto e nas suas partes, recusando-se a aceitar o que for considerado inadequado ou inconveniente do ponto de vista da finalidade, segurança e higiene.

CAPITULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 123— Para efeito do presente Código de Obras, são adotadas as seguintes definições:

I-Acréscimo: aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

II-Afastamento frontal: menor distância entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

III-Afastamento Lateral e de Fundo: menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e qualquer das divisas laterais e de fundo do lote em que se situa, medidas perpendicularmente às mesmas.

IV-Alinhamento (do lote): limite divisório entre o lote e o logradouro público.

V-Alvará de Construção: Licença para edificar emitida pela Prefeitura Municipal.

VI- Área Total Construída: somatório da área total de construção, incluindo todos os espaços cobertos, mesmo que abertos.

VII-ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

VIII- Área Total Construída: é a soma das áreas dos pisos, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.

IX- Andar: qualquer pavimento situado acima do térreo ou de um mezanino.

- X-Baixa da Licença de Execução de Obras: documento comprobatório de que a edificação foi construída conforme projeto aprovado, expedido pela Diretoria do Condomínio.
- XI-Baixa de Construção: documento comprobatório de que a edificação foi construída conforme projeto aprovado e legislação urbanística em vigor, expedido pela Prefeitura Municipal.
- XII-Balanco: avanço de construção sobre o perímetro do pavimento, imediatamente, inferior.
- XIII-Beiral: Prolongamento em balanço da cobertura, que sobressai das paredes externas da edificação.
- XIV-Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área total construída e a área do terreno.
- XV- Cota: número que exprime as medidas de comprimento e/ou distâncias verticais ou horizontais.
- XVI- Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.
- XVII-Divisa: linha limítrofe entre lotes ou terreno que os separa da propriedade confinante.
- XVIII- Edificação Residencial Unifamiliar: aquela destinada à habitação permanente ou temporária, correspondente a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.
- XIX- Embargo: ato administrativo da Prefeitura Municipal que determina a paralisação de uma obra por descumprimento de norma legal ou condominial.
- XX- Especificação: descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.
- XXI- Fachada: qualquer elevação externa da edificação.
- XXII- Fundação: parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno.
- XXIII- Garagem Individual: espaço destinado a estacionamento de veículo de uso privado de uma unidade autônoma.
- XXIV- Greide de Rua: perfil altimétrico ao logradouro público, tomado sobre seu eixo longitudinal.
- XXV- Habite-se: documento expedido pela Prefeitura, que autoriza a ocupação de uma edificação.
- XXVI-Licença para Execução de Obras: documento expedido pela Diretoria do Condomínio, para execução de qualquer tipo de obra, incluindo modificação, demolição, reconstrução, reforma, manutenção, dentre outras.

- XXVII- Logradouro Público: área de terreno destinada ao uso e trânsito públicos.
- XXVIII-Lote: parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em planta cadastral aprovada pela Prefeitura e em condições de receber edificação.
- XXIX- Lindeiro: limítrofe, que se limita com.
- XXX- Meio-Fio: elemento de definição entre o passeio e pista de rolamento de um logradouro.
- XXXI-Modelo de Assentamento: conjunto de parâmetros e medidas, determinando, em cada caso, as exigências e limitações para se construir em um lote ou terreno.
- XXXII-NBR: Normas Brasileiras;
- XXXIII- Paralisação: ato administrativo da Diretoria do Condomínio, que determina a paralisação de uma obra por descumprimento de norma legal ou condominial, implicando a proibição de acesso de materiais e mão de obra na Portaria do Condomínio.
- XXXIV- Passeio: parte destacada do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.
- XXXV- Pavimento:conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo piso.
- XXXVI-Patamar: piso intermediário entre 2 lances de escada.
- XXXVII- Pé Direito: distância vertical entre o piso acabado e o teto ou forro de um pavimento.
- XXXVIII-Pista de Rolamento: parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.
- XXXIX-Projetos Complementares: conjunto de projetos de uma obra que visam complementar e dar suporte ao projeto arquitetônico e estrutural, tais como: projeto elétrico, projeto de telefonia, projeto hidrossanitário, projeto de prevenção de incêndio, projeto topográfico, projeto geológico, projeto de telecomunicações, projeto de lógica, projeto de pára-raios, projetos de climatização e demais projetos especiais.
- XL- Tapume: vedação provisória dos canteiros de obras visando o seu fechamento e proteção dos transeuntes.
- XLI- Taxa de Ocupação: relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno, excluída a projeção do beiral que apresente largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros).
- XLII-Taxa de Permeabilidade: Percentual mínimo da área do lote ou terreno a ser mantido, com cobertura vegetal, sem pavimentação, para reduzir e retardar o escoamento de águas pluviais para logradouros públicos.
- XLIII-Testada: medida do alinhamento do lote com o logradouro público.

XLIV-Terreno Natural: superfície de terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

XLV-Vistoria: diligência efetuada pela Diretoria do Condomínio e/ou Prefeitura, para verificar as condições de uma obra ou o uso de um imóvel.

CAPITULO III DO LICENCIAMENTO DOS PROJETOS E OBRAS

Seção I Do Projeto de Edificação

Art. 124 - O Projeto de edificação completo compreende projeto arquitetônico e projetos complementares.

§ 1º - Para toda e qualquer edificação será exigido o projeto arquitetônico, cuja elaboração deverá ser precedida de consulta à Diretoria, formulada pelo proprietário e pelo RT, visando o conhecimento das normas a que se sujeita sua elaboração.

§ 2º — A Diretoria do Condomínio, sempre que julgar conveniente, solicitará a apresentação de laudos técnicos e ART'S referentes aos projetos complementares para qualquer tipo de edificação.

§ 3º — Todo projeto deverá ser assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, e dele deverá constar data, número do lote e quadra, devendo ser apresentado junto com a respectiva ART — Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA-MG.

§ 4º - Todo projeto deverá ser entregue em formatos padronizados Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 125 - Do projeto arquitetônico deverão constar, obrigatoriamente:

I-planta de situação em escala mínima de 1:200, com a projeção horizontal da edificação a ser construída, as dimensões de suas divisas e respectiva indicação de seus confinantes – em seu perímetro e a exata representação dos lotes ou partes de lotes que o compõem, construções existentes, localização de postes e árvores (inclusive no trecho de passeio correspondente), sua orientação magnética, sua localização e dimensões em relação aos logradouros e à esquina mais próxima;

II- perfis longitudinal e transversal, médios, em escala mínima de 1:100, relacionados com os trechos do greide dos logradouros com as quais o lote ou terreno sejam lindeiros;

III-planta de cada pavimento, na escala 1:50, contendo todos os compartimentos e elementos cotados, com seus respectivos nomes;

IV-planta de Cobertura, na escala mínima de 1:100, indicando os caimentos, declividade, materiais utilizados na cobertura e sua destinação, bem como a forma de escoamento das águas pluviais;

V-elevações de todas as fachadas (frente, laterais e fundos), na escala mínima de 1:50, com especificações de materiais de acabamento e cotas de níveis relacionadas com o greide das ruas;

VI-cortes longitudinal e transversal, na escala de 1:50, convenientemente cotados com níveis relacionados aos greides das ruas, com representação do perfil original do terreno;

VII-relação das áreas, por pavimento e total, indicando as taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade;

VIII-carimbo padronizado de acordo com as normas Municipais e determinações específicas da Diretoria.

Art. 126 — Os projetos complementares deverão ser elaborados por profissionais legalmente habilitados e deverão conter todos os elementos necessários a seu entendimento e perfeita execução.

Art. 127 — O projeto arquitetônico deverá ser elaborado em papel que permita cópia, em dimensões padronizadas ABNT e deverá conter o carimbo padronizado pela Prefeitura Municipal, conforme modelos a serem fornecidos pela Diretoria do Condomínio.

Parágrafo único: A critério da Diretoria poderá ser exigido cópia do projeto em meio digital.

Art. 128 — Os projetos de modificação, reconstrução ou acréscimo de edificações devem ser apresentados indicando-se com linha contínua as partes da construção que serão mantidas, com linha tracejada aquelas a demolir e com hachuras os trechos a serem construídos.

Seção II Da Aprovação do Projeto Arquitetônico

Art. 129 — A aprovação de projetos fica condicionada à apresentação inicial do projeto arquitetônico, em uma via de cópias, acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

I-requerimento de aprovação de projeto, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário e responsável técnico;

II-o registro do bem imóvel;

III-anotação de responsabilidade técnica (ART) e de autoria do projeto, assinada e quitada;

IV-planta planialtimétrica referenciada ao greide da rua.

Art. 130 - A aprovação do Projeto terá validade pelo período de 2 (dois) anos, contados da data do ato sua aprovação, não sendo o permitida a prorrogação.

Art. 131 — Para aprovação do projeto, a Diretoria do Condomínio poderá exigir a marcação de entrevista com o autor do projeto e o proprietário para exame do projeto da edificação.

Art. 132- O prazo máximo para análise dos projetos será de 15 dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento na Secretaria do Condomínio, que fará a entrega ao interessado, do respectivo protocolo de recebimento do projeto;

Parágrafo Único: Ocorrendo necessidade de maiores esclarecimentos ou alterações no projeto, solicitados ao requerente neste período, automaticamente cessa a contagem do prazo de que trata o artigo anterior, reiniciando-se nova contagem após satisfeitas as exigências, mediante protocolo na Secretaria do Condomínio Retiro das Pedras, e apresentação do projeto arquitetônico em 4 (quatro) vias para aprovação final.

Art. 133 – Aprovado o projeto, a Diretoria do Condomínio comunicará ao condômino, devolvendo três cópias com o carimbo de “APROVADO”, para que o mesmo providencie a sua aprovação junto à Prefeitura Municipal de Brumadinho.

Parágrafo Único: Fica o Condômino obrigado a entregar, para arquivo do Condomínio, cópia do projeto aprovada pela Prefeitura de Brumadinho.

Seção III Da Licença para Execução de Obras

Art. 134 - Qualquer obra somente poderá ser iniciada após a obtenção da Licença para a Execução de Obras, nos termos do artigo 118 e demais normas estabelecidas neste Regulamento.

Parágrafo Único: O proprietário ou responsável pela obra autorizada pela Diretoria fica obrigado a emitir comunicação prévia de início de obra aos vizinhos de seu entorno imediato.

Art. 135 – Nos casos que demandam aprovação de projetos pelo Condomínio obras de novas edificações ou de reformas que impliquem acréscimo de área construída ou mudança de estrutura da edificação existente, nos termos do parágrafo 2º do Art. 3º destas Normas a Licença para Execução de Obras somente será expedida após a apresentação, à Diretoria do Condomínio, do Alvará de Obras expedido pela Prefeitura Municipal.

Art. 136 - O interessado deverá apresentar requerimento, em formulário próprio, à Diretoria para solicitação de Licença para Execução de Obras, contendo, além das especificações necessárias, o nome, endereço e assinatura do proprietário, do responsável técnico pela elaboração do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução de obras, com seus respectivos registros no CREA, quando for o caso.

Art. 137 — Na Licença para Execução de Obras serão expressos o nome do proprietário, do responsável técnico pela execução da obra, endereço da obra com numeração, identificação cadastral, prazo de início e término da obra, servidões legais a serem observadas no local, tipo e destinação da edificação e os dados relativos aos parâmetros de ocupação “modelo de assentamento” adotados no projeto.

Art. 138 — A Licença para Execução de Obras será válida pelos seguintes prazos:

I-para as obras de reforma, reconstruções parciais ou demolições que não impliquem acréscimo de área construída ou alteração da estrutura da edificação existente, conforme especificado no disposto no Parágrafo 1º do Artigo 181, o prazo máximo será de 6 (seis) meses, renováveis por igual período;

II-para os demais casos, o prazo será de 1 ano, obedecido o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º — Caso o interessado não inicie a execução das obras nesse período, poderá renová-lo, por mais (6) seis meses.

§ 2º - Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado na Licença para Execução de Obras, o interessado deverá requerer a sua renovação.

Seção IV Da Conclusão das Obras

Art. 139 — Terminada a construção de uma edificação, esta somente poderá ser habitada ou utilizada após concessão da Baixa de Licença de Execução de Obras.

Art. 140 - A Baixa de Licença de Execução de Obras será concedida mediante solicitação do interessado, após vistoria da Diretoria do Condomínio, quando se verificar rigorosa observância das prescrições das Normas de Execução de Obras e projeto aprovado.

§ 1º — Na hipótese de ter sido ocupado o prédio com irregularidade na sua construção, ser-lhe-á negada a baixa da Licença para Execução de Obras, com as cominações legais.

§ 2º — Se na vistoria for constatado que a edificação não foi construída, reconstruída, reformada ou acrescida, de acordo com o projeto aprovado pela Diretoria do Condomínio, o interessado será notificado a legalizar as obras, executando as necessárias modificações, sob pena de multa e/ou embargo da mesma e, ainda, do impedimento de entrada da mudança para a edificação na Portaria do Condomínio.

§ 3º - A emissão, pela Diretoria do Condomínio, da Baixa de Licença de Execução de Obras é de interesse específico da fiscalização com relação às presentes Normas e, sob hipótese alguma, implica o reconhecimento da regularidade da edificação perante a Prefeitura de Brumadinho ou em sua substituição.

Art. 141 - Concluída a obra, a Diretoria do Condomínio deverá ser comunicada e deverão ser observados os seguintes itens:

I-Limpeza imediata, completa e geral do logradouro fronteiro, removendo-se o entulho para o lugar conveniente, sendo de 60 (sessenta) dias o prazo máximo para que seja providenciado o ajardinamento da área compreendida entre o logradouro público e a edificação;

II-Deverão ser feitos pelo construtor ou proprietário os reparos dos estragos porventura causados nos logradouros.

**CAPÍTULO IV
DAS NORMAS GERAIS DE EXECUÇÃO DE OBRAS**

**Seção I
Das Normas Gerais, de Segurança e do Canteiro de Obras**

Art. 142 – O horário de trabalho permitido para a execução de obras no Condomínio Retiro das Pedras é diurno, de segunda a sexta-feira, das 07:00 (sete) às 19:00 h (dezenove horas), sendo proibido o trabalho em obras aos sábados, domingos e feriados.

§ 1º – Não será permitida a permanência de pessoal de obras no recinto do Condomínio aos sábados, domingos e feriados, e a noite durante toda a semana.

§ 2º - Será responsabilidade do Condômino o cadastramento de todo pessoal de obras na Portaria do Condomínio, bem como todos os atos por eles praticados nas dependências do Condomínio.

§ 3º - É responsabilidade do Condômino, em caso de dispensa ou término da obra, devolver os crachás de identificação de pessoal à Portaria.

§ 4º - Será retirado do recinto do Condomínio o operário cujo comportamento for considerado inconveniente ou contra o qual for registrada qualquer reclamação. Sua carteira de identificação será cassada, ficando seu acesso ao condomínio proibido daí em diante, à critério da Diretoria.

Art. 143 - O controle de entrada e saída de pessoal cadastrado nas obras pela Portaria obedecerá à regulamentação específica a ser elaborada pela Diretoria.

Art. 144 — Nas edificações ou demolições será exigido tapume, feito em tela, delimitando a frente de trabalho.

Art. 145 - Do lado de fora dos tapumes não será permitida a ocupação de nenhuma parte da via pública, devendo o responsável pela execução das obras manter o espaço do passeio, das faixas de rolamento do logradouro e das áreas de entorno em perfeitas condições de trânsito e limpeza.

§ 1º – Não é permitida a colocação de materiais de construção, bem como resíduos da construção, em caçambas ou não, nas calçadas e vias de circulação, devendo ser colocados dentro do respectivo terreno, em caçambas apropriadas.

§ 2º - Na impossibilidade de atendimento ao disposto no parágrafo anterior, a Diretoria do Condomínio poderá autorizar solução alternativa, mediante prévia solicitação do interessado.

§ 3º - Somente poderá ser colocado material de construção e/ou entulhos em lote vizinho com a expressa concordância do proprietário, por escrito, cópia para a Diretoria do Condomínio.

Art. 146 - A instalação e o funcionamento dos canteiros de obra deverão atender ao seguinte:

I-Instalação sanitária para funcionários;

II-Ações e Normas educativas que assegurem a permanente limpeza do canteiro, do entorno, a convivência harmoniosa com os moradores e demais trabalhadores e o conhecimento das normas do Condomínio aplicáveis.

Art. 147 - Para efeito de fiscalização da Diretoria do Condomínio, serão permanentemente conservadas na obra, em local facilmente acessível, protegidas da ação do tempo e de materiais de construção, cópias do projeto arquitetônico, da Licença para Execução de Obras e do Alvará de Construção e/ou Demolição, bem como outros projetos solicitados no processo de aprovação.

Art. 148 — Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção, segurança e conforto dos trabalhadores, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

Parágrafo único: Cabe ao responsável pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e estabelecer a sua complementação, em caso de necessidade ou de interesse local.

Art. 149— Durante a execução da estrutura da edificação, os andaimes não poderão danificar árvores nem prejudicar os aparelhos de iluminação pública e o funcionamento de equipamentos e instalações de quaisquer outros serviços coletivos.

Seção II **Da Drenagem de Águas Pluviais e do Esgotamento Sanitário**

Art. 150 — As edificações construídas sobre linhas divisórias não poderão ter beiradas que ultrapassem as respectivas divisas e que lancem águas no terreno do vizinho ou logradouro público, o que se evitará mediante captação por meio de calhas e condutores.

Art. 151 — Em qualquer edificação o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais dentro dos limites do lote, inclusive as provenientes das coberturas.

§ 1º — O escoamento das águas pluviais será executado através de canalização embutida no passeio e lançado em rede pluvial ou sarjeta, não sendo permitidas aberturas em muros confinantes com terrenos vizinhos ou logradouros, quando o desnível permitir escoamento normal para o logradouro.

§ 2º — Quando isso não for possível pela declividade do lote, ficam os proprietários dos lotes a jusante obrigados a permitir o escoamento de águas pluviais nas faixas lindeiras às divisas de seus imóveis, ficando as obras de canalização às expensas do proprietário do imóvel que originou a drenagem.

Art. 152 – O disposto no artigo anterior aplica-se ao sistema de esgotamento sanitário condominial, sendo compulsória a autorização para a passagem da canalização nas divisas dos lotes à jusante, em qualquer caso.

Art. 153 Toda edificação, inclusive a provisória, deverá dispor de instalação sanitária, ligada à rede coletiva de esgoto.

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:

MODELO DE ASSENTAMENTO

PARÂMETROS MÍNIMOS PARA CONSTRUÇÃO	LOTES NO INTERIOR DAS QUADRAS	LOTES DE ESQUINA
Taxa de Ocupação Máxima	35%	35%
Coeficiente de aproveitamento máximo	0,75	0,75
Taxa de Permeabilidade Mínima	35%	35%
Afastamento Frontal Mínimo	7,00 m	7,00 m e 5,00 m
Afastamento Lateral Mínimo	2,50 m (nas duas divisas)	2,50 m (entre vizinhos)
Afastamento de Fundo Mínimo	5,00 m	-

§ 1º - Nos lotes de esquina, para uma das testadas deverá ser adotado recuo mínimo de 7,00 (sete) metros, que será considerado como afastamento frontal, e para a outra testada, afastamento mínimo de 5,00 (cinco) metros.

§ 2º - Os muros de arrimo não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,00 (três) metros.

§ 3º - 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.

§ 4º - O beiral poderá avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos frontal, lateral e de fundo até o limite máximo de 0,80m (oitenta centímetros) de projeção horizontal.

§ 5º - 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 ultrapassem o disposto no parágrafo anterior.

Art. 156 – Exceto para os lotes de esquina, será admitida a construção de edificação de serviços implantada no fundo de lote, desde que atendidas as seguintes condições:

I- quando implantada junto à divisa de fundo deverá ser separada da construção principal e com a drenagem de água de chuva no próprio terreno;

II-destinação caracterizada exclusivamente como de serviços de apoio ao lazer e ao uso residencial (cozinha, área de serviço, churrasqueira, banheiro, vestiário e varanda coberta);

III- apenas um único pavimento;

IV- altura de qualquer elemento construtivo de, no máximo, 3,00m (três metros);

V- área construída máxima de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados), que será computada no cálculo do coeficiente e aproveitamento de 0,75 e da taxa de ocupação máxima de 35% estabelecidos pelo modelo de assentamento;

VI- afastamento lateral de, no mínimo, 2,50m (dois vírgula cinco metros);

Art. 157 – Na incorporação de 2 (dois) lotes ou mais, os afastamentos e áreas de ocupação serão contados pela área e perímetro total. A incorporação somente será considerada quando houver ocupação real (construção) incidindo em todos os lotes interessados ou quando estes forem necessários para justificar a taxa de ocupação de edificação, ou forem necessários para comprovação dos afastamentos mínimos exigidos pelo modelo de assentamento.

§ 1º - O lote original é indivisível.

§ 2º - Os lotes serão incorporados nos termos do caput deste artigo, exclusivamente, para efeito da análise de projeto, sendo que, 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.

§ 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. 158- A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar 7,00 metros, medidos do terreno natural até o ponto mais alto do telhado.

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

Art. 160- 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. 161- Em nenhuma hipótese, elementos construídos ou instalações poderão interferir com a posteação ou a arborização de logradouros públicos.

Art. 162 – O fechamento frontal e lateral de lotes somente poderá ser implantado em tela e/ou cerca viva, obedecido 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 vírgula vinte metros).

Parágrafo único: Será admitida a delimitação do lote na área correspondente ao recuo frontal com vegetação, desde que a mesma não ultrapasse a altura de 0,60 m. (sessenta centímetros).

Art. 163 - O fechamento da divisa de fundos dos lotes atenderá ao seguinte:

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

II- altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), exceto na ocorrência do disposto no Art. 41.

Art. 164 - 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. 165 - Será permitida a edificação em madeira ou em materiais e tecnologias alternativas quando forem convenientemente tratadas contra incêndio, intempéries, ventos, e que seja comprovada sua solidez e durabilidade construtiva;

Art. 166 - 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.

CAPITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 167 - Os projetos aprovados antes da publicação destas Normas, cujas obras ainda não foram iniciadas, terão prazo de validade de dois anos, contados da data de sua aprovação, não podendo ser prorrogado.

Art. 168 - A partir da aprovação destas Normas, os Condôminos terão prazo de 90 (noventa) dias para retirar cercas elétricas e cercas de arame farpado ou consertinas porventura instalados.

Art. 169 - Reformas nas edificações existentes somente serão licenciadas pela Diretoria se incluírem a adaptação do fechamento dos terrenos às disposições estabelecidas nas presentes Normas.

Parágrafo Único: Independentemente de aprovação de projeto anterior, as áreas da edificação objeto de projeto de reforma deverão atender ao disposto nas presentes Normas.

Art. 170 - Os casos omissos e aqueles que necessitem de avaliações específicas, serão analisados pela Diretoria do Condomínio, que poderá resolvê-los ou encaminhá-los ao Conselho Consultivo.

Art. 171 - A Diretoria caberá designar agentes de fiscalização de obras.

Parágrafo Único – Deverá ser permitido o livre acesso da fiscalização na obra no horário de trabalho definido nestas Normas.

Art. 172 – A execução de obra que deixar de observar o disposto nas presentes Normas poderá ser paralisada, sendo, neste caso, proibido o acesso de mão de obra e material de construção na Portaria do Condomínio.

CAPITULO VI DAS PENALIDADES

Art. 173 - Pela infringência de qualquer das normas deste Título aplicam-se as penalidades previstas no Título VI deste Regulamento.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 242 - Com relação ao descumprimento das Normas de Execução de Obras, aplica-se, no que couber, o previsto no Capítulo anterior e, ainda, as penalidades estabelecidas neste Capítulo.

Art. 243 - Serão previstas as seguintes penas:

- I – advertência;
- II – multa;
- III – paralisação de obra;
- IV – embargo da obra;
- V – interdição da edificação;
- VI – demolição.

§ 1º – A imposição de penalidade não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a de outra, se cabível.

§ 3º - A aplicação da penalidade prevista no inciso II não elimina a aplicação das penalidades previstas pela municipalidade, que terá o recolhimento das multas por ela aplicadas diretamente aos seus cofres.

§ 4º - A aplicação da penalidade definida no III dar-se-á através de Ato da Diretoria do Condomínio, que impedirá, na Portaria, a entrada de material e mão de obra objeto da penalidade.

§ 5º - A aplicação das penalidades insertas nos incisos IV, V e VI dar-se-á através do Poder Público Municipal e/ou por decisão emanada do Poder Judiciário.

Art. 244 - Serão consideradas faltas leves:

- I – falta de projeto aprovado e demais documentos exigidos no local da obra;
- II – inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes.

Art. 245 - Serão consideradas faltas médias:

I - execução de obra cuja Licença para Execução de Obras esteja vencida;

II – desatendimento às normas relativas às caçambas, limpeza da obra, segurança de pedestres e da obra e colocação de material de obra em áreas de domínio comum e canteiro de obras.

Art. 246 - Serão consideradas faltas graves:

I — alteração de projeto aprovado, com o falseamento de medidas, cotas e demais indicações;

II — início ou execução de obras sem licença, sem a aprovação do projeto arquitetônico ou em desacordo com o projeto aprovado;

III — ocupação de edificação sem a respectiva Baixa de Licença para Execução de Obras.

IV – permanência de pessoal da obra no Condomínio fora do horário estabelecido no Regulamento Interno.

Art. 247 — Dar-se-á a paralisação da obra nos seguintes casos:

I — execução de obra ou sua instalação sem o Alvará;

II — execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

III — execução de obra ou instalação com risco de sua própria segurança e estabilidade, bem como ameaça à segurança pública e dos empregados da obra;

IV — não recolhimento, no prazo legal, de multa imposta ao infrator;

V — não atendimento das determinações constantes do auto de infração;

VI — quando desrespeitadas as normas e legislações pertinentes.

Art. 248– Ocorrida a paralisação, a Diretoria mandará lavrar auto de infração, no qual fará constar as exigências para que a obra possa continuar, dando o prazo de 72 (setenta e duas) horas para a sua regularização, findo o qual dará caráter definitivo ao Embargo, através do competente processo administrativo, junto ao Poder Público Municipal ou Poder Judiciário;

Parágrafo Único: A ordem de paralisação somente será suspensa após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo auto.

Art. 249— Pelo descumprimento de outros preceitos das Normas de Execução de Obras não especificados anteriormente, aplica-se o disposto na seção anterior.

DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS

Art. 1º - As diretrizes relacionadas neste Tomo integram o Plano Diretor do Condomínio Retiro das Pedras e têm por objetivo definir parâmetros para orientar as ações de manutenção, de integração social e os novos investimentos no Condomínio Retiro das Pedras, e estão baseadas nos seguintes princípios:

- I - valorização da natureza e do cuidado com a preservação ambiental;
- II - ambiente construído com critérios que privilegiem a harmonia com a natureza;
- III - preservação do patrimônio natural e construído que constituem as referências simbólicas do Condomínio;
- IV - manutenção das características de infra-estrutura e de implantação das atividades que contribuam para a constituição de um cenário bucólico e das condições ambientais existentes;
- V - valorização da convivência entre os condôminos em todas as faixas etárias, incentivando-se espaços para a prática de eventos coletivos;
- VI - ambiente de calma, tranquilidade e harmonia;
- VII - lugar seguro de se viver.

Art. 2º - As diretrizes e as intervenções previstas neste Tomo resultam da consolidação do processo de discussão coletiva do Plano Diretor e têm como pressuposto o fortalecimento dos princípios mencionados no artigo anterior e o grau de importância e pertinência atribuído pela maioria dos condôminos.

Parágrafo único: As Diretrizes e Intervenções de que trata o caput deste artigo somente poderão ser modificadas mediante aprovação em Assembléia de 2/3 (dois terços) dos condôminos, sendo que a apresentação de propostas visando a alterações ou inclusão de intervenções relacionadas no Quadro II (dois) que integra o presente, deverá pautar-se pelo mesmo conjunto de princípios e pressupostos estabelecidos nos artigos anteriores.

Art. 3º - As diretrizes estabelecidas compreendem ações e metas de curto, médio e longo prazos, e deverão orientar e subsidiar a gestão do Condomínio, em especial os processos de formulação de planos de trabalho da Diretoria, de forma a garantir a implementação das diretrizes estabelecidas por este Plano Diretor.

Art. 4º - As ações de que trata o presente conjunto de diretrizes dividem-se em duas naturezas, a saber:

I – Ações de Manutenção, que implicam despesas relativas às intervenções de manutenção de qualquer natureza, bem como à implementação de ações incluídas nas linhas programáticas do orçamento anual, além das ações administrativas e despesas com pessoal, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e na relação constante do Quadro I (um).

II – Investimentos: incluem as ações que implicam despesas relativas à execução de novos empreendimentos ou de obras de reforma cujo porte ou valor as qualifiquem como novo investimento, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e na relação constante do Quadro II (dois).

Parágrafo Único: A inserção de qualquer novo empreendimento na relação constante do Quadro II (dois) dependerá de sua aprovação por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembléia.

Art. 5º - A ações de que trata o artigo anterior serão custeadas:

I - com recursos provenientes da taxa de condomínio, quando enquadradas nas Ações de Manutenção, sendo consideradas despesas ordinárias;

II - com recursos do Fundo de Implementação do Plano Diretor, quando enquadradas como Investimento.

Parágrafo Único: Os investimentos relacionados no Quadro II (dois) também poderão ser custeados por rateio direto, mediante decisão de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, a ser realizada de acordo com o estabelecido no Regulamento Interno.

Art. 6º - A execução de investimento com recursos do Fundo de Implementação do Plano Diretor dar-se-á de acordo com o seguinte:

I – a priorização do investimento será feita por deliberação de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, de acordo com o Regulamento Interno;

II – para o previsto no inciso anterior, a Diretoria deverá submeter à Assembléia o estudo de, no mínimo, três alternativas de investimento, selecionadas entre aquelas listadas no Quadro II (dois);

II – o estudo elaborado deverá conter, no mínimo, o objeto, a justificativa da intervenção, o prazo previsto para sua execução, o cronograma físico-financeiro e o orçamento estimativo da obra;

III – só poderão ser apresentadas para a deliberação da Assembléia alternativas de intervenção que, individualmente, apresentem orçamento não superior a duas vezes o valor do recurso financeiro disponível no Fundo de Implementação do Plano Diretor.

Art. 7º - A Assembléia Extraordinária, por Decisão de Consulta de que trata o artigo anterior, deverá ser precedida por ampla e comprovada divulgação de seu objeto e das alternativas propostas, bem como do período, local e forma de sua realização, sob pena, em caso de descumprimento, de nulidade de suas deliberações.

Parágrafo único: Para fins do disposto no caput deste artigo, entende-se como ampla divulgação a execução, no mínimo, das seguintes providências:

I – publicação de edital em Jornal de grande circulação e sua fixação no quadro de avisos da Secretaria do Condomínio;

II – correspondência enviada a todos os proprietários de imóveis no Condomínio, residentes ou não;

III - divulgação do evento no quadro de avisos do Condomínio, na Portaria;

Art. 8º - A execução de Ações de Manutenção e de Investimento deverá, sempre que for o caso, ser precedida de projeto arquitetônico e/ou urbanístico, e/ou paisagístico, que busque a integração ao ambiente natural e construído do Retiro das Pedras, inclusive no que se refere aos materiais de acabamento a serem adotados.

Art. 9º - Visando o atendimento à diretriz estabelecida no artigo anterior, a elaboração de projetos deverá pautar-se, entre outros, pelos seguintes parâmetros:

I - aproveitamento da topografia local, evitando movimentos de terra que tragam alteração significativa no relevo;

II - máxima permeabilidade do solo;

III - captação de águas pluviais para reutilização;

IV - uso adequado da orientação solar, de maneira a proporcionar conforto térmico aos usuários;

V - escala e proporção adequada dos volumes construídos, evitando-se grandes massas ou superfícies agressivas ao ambiente do entorno;

VI - utilização de materiais resistentes à umidade e a grandes mudanças de temperatura;

VII - não utilização de materiais com superfícies refletoras intensas, como vidros espelhados;

VIII - consideração de parâmetros de acessibilidade, em especial nas áreas de uso comum.

Art. 10 - O estudo preliminar de que trata o artigo anterior, contendo todas as informações necessárias à perfeita compreensão da proposta, deverá ser submetido, pela Diretoria, a uma Comissão de Avaliação de Projeto a ser instituída no âmbito do Conselho Consultivo, que fará avaliação quanto ao atendimento das premissas mencionadas.

Parágrafo Único: A Comissão de Avaliação de Projetos terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar-se, por meio de justificativa, quanto à aprovação ou ao indeferimento da proposta; caso a Comissão não se manifeste dentro do prazo, a proposta será aprovada automaticamente.

O RETIRO QUE QUEREMOS

TEMA	Objetivo: Executar as ações de infra-estrutura que propiciarão bem estar da comunidade ou que farão parte dos programas de atividades demandadas pelos moradores do Retiro das Pedras, em consonância com o Plano Diretor.			
2. INFRA-ESTRUTURA, TRANSPORTE E SERVIÇOS DE CONVENIÊNCIA	QUADRO I MANUTENÇÃO (DESPESAS ORDINÁRIAS)	QUADRO II - INVESTIMENTO		
	2.1	Promover melhorias, limpeza e manutenção permanentes no sistema de drenagem.	2.1	Construir sistema de drenagem das ruas Suinã, Alecrim, Pinheiros e Praça do Sol.
	2.2	Garantir a limpeza e a boa aparência das ruas, praças, passeios e espaços de uso comum do Condomínio.	2.2	Implantar rede subterrânea de cabos para transmissão de energia elétrica, telefonia e sistemas de transmissão de dados e voz;
	2.3	Manter e adequar a sinalização indicativa e orientativa nas áreas de uso comum do Condomínio, de acordo com padrões estéticos compatíveis, de forma a assegurar que não haja poluição visual pelo excesso ou pela forma adotada.	2.3	Revitalizar o paisagismo, o mobiliário e equipamentos das Praças das Hortências, Colibri, Breu, Amelinha, do Sol, do Parquinho (Bosque); Acesso à Capela; Área localizada em frente à sede social, Mata dos Sagüis, antiga horta comunitária, playground e área da piscina; e Implantar área de lazer/ praça no final da Rua Quaresmeira Roxa.
	2.4	Executar, com qualidade e técnica, a recuperação e manutenção do calçamento e da geometria das ruas do Condomínio.	2.4	Construir novo espaço para funcionamento de salão de beleza, demolir as instalações atuais para implantar projeto paisagístico.
	2.5	Instalar e manter lixeiras para coleta seletiva em pontos estratégicos.	2.5	Construir pistas de caminhada em áreas de uso comum.
	2.6	Promover a manutenção permanente nos equipamentos e na infra-estrutura instalada nos espaços de uso comum.	2.6	Instalar sistema alternativo ao sistema elétrico atual de aquecimento da piscina.
	2.7	Manter a pista de Bicicross.	2.7	Promover a reforma da Portaria de acesso ao Condomínio.
	2.8	Promover o serviço de transporte coletivo, assegurando a oferta de ônibus em horários demandados pelos usuários, desde que operacional e financeiramente viável.	2.8	Disponibilizar espaço físico e equipamentos para funcionamento de um pool de computadores para uso coletivo da comunidade.
			2.9	Elaborar projetos para adequação e implantação de passeios necessários no Condomínio.
			2.10	Reformular o projeto e adequar as instalações físicas do bar da piscina.
			2.11	Urbanizar a área que será recebida da MBR em comodato, quando este for formalizado.
			2.12	Urbanizar o estacionamento da sede social.
			2.13	Construir refeitório para funcionários do Condomínio.
			2.14	Adquirir trator multifuncional.
			2.15	Substituir a tela de vedação que circunda o parque aquático por outro elemento mais adequado ao ambiente.
		2.16	Implantar sistema de para- raios no Condomínio.	