



ITAHYÊ

R E S I D E N C I A L

MANUAL TÉCNICO
DE PROJETOS E OBRAS
RESIDENCIAL I E II

ÍNDICE

PRINCÍPIOS DE UMA OCUPAÇÃO PLANEJADA E OBJETIVOS DESTE MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E APROVAÇÕES

1. PRINCIPAIS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS.....	3
2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DE PROJETOS JUNTO À ASSOCIAÇÃO.....	4
3. UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES.....	5
4. NORMAS GERAIS PARA PROJETOS E OBRAS	7
5. RESTRIÇÕES QUANTO AO USO DO IMÓVEL	8
6. EQUIPAMENTOS PERMITIDOS NA FAIXA DE RECUO	8
7. ACESSOS E PASSEIOS DAS CALÇADAS	10
8. INTERLIGAÇÕES ÀS REDES DE SERVIÇOS PÚBLICOS.....	12
9. RECUOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS DAS CONSTRUÇÕES.....	13
10. ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS	15
11. RECUOS PARA PISCINAS	16
12. EDICULAS.....	17
13. RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES	19
14. MUROS DE ARRIMO.....	22
15. FECHAMENTO DOS LOTES POR MUROS, GRADIS E CERCAS VIVAS	22
16. PROCEDIMENTOS PARA INÍCIO E EXECUÇÃO DE OBRAS	24
17. AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA	28

Este Manual Técnico tem por objetivo informar aos proprietários dos lotes, bem como aos profissionais contratados para a elaboração de projetos e execução de obras, as normas técnicas a serem seguidas para a elaboração, aprovação e construção dos projetos de residências para o **Itahyê Residencial I e II**, de forma a facilitar a compreensão das restrições contratuais contidas no Contrato de Compra e Venda do Lote e nas determinações do Regulamento Interno.

O intuito deste conjunto de normas e orientações é o de dotar o empreendimento de uma ocupação urbanística harmônica, preservando um alto nível de qualidade da paisagem.



Exemplo de ocupação sem restrições urbanísticas.



Visão de uma ocupação respeitando normas urbanísticas estabelecidas.

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 no sentido de tornar **Itahyê Residencial I e II** empreendimentos de alto padrão de qualidade e bem-estar para seus moradores, valorizando, desta forma, o patrimônio de sua comunidade.

1. PRINCIPAIS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

- A. Todos os projetos deverão ser primeiramente aprovados junto à **ASSOCIAÇÃO de Proprietários do Residencial Campo do Meio**, doravante designada **ASSOCIAÇÃO**, na forma prevista neste manual e de acordo com o Contrato de Compra e Venda, para posterior aprovação junto aos órgãos públicos competentes.
- B. Inicialmente, os proprietários deverão solicitar à **ASSOCIAÇÃO** o requerimento para **Execução de Levantamento Topográfico e Sondagens**, identificando seu lote, quadra e metragem do lote, bem como os profissionais ou empresas autorizados a entrar no empreendimento. Esses levantamentos são indicados para a orientação dos projetos arquitetônicos e estruturais das residências.

- C. Uma vez elaborados os projetos, os documentos para a aprovação, elencados no item 2, deverão ser protocolados na **ASSOCIAÇÃO** e serão analisados no prazo de 15 dias. Nesse prazo, a **ASSOCIAÇÃO** expedirá o **Documento de Aprovação do 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 Compra e Venda do Lote. Nesse caso, o projeto deverá ser revisto, adequando-se a estas orientações, e reapresentado à **ASSOCIAÇÃO** para nova análise.
- D. A seguir, os proprietários deverão proceder às aprovações municipais do projeto junto à Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba. Uma vez obtido o **Alvará de Construção**, o proprietário deverá encaminhar cópia desse documento e do projeto aprovado pela Prefeitura à **ASSOCIAÇÃO** antes do início das obras. Nessa ocasião, a **ASSOCIAÇÃO** emitirá a **Autorização de Início de Obras**, necessária para o posterior cadastramento de operários de construção e prestadores de serviço junto à **Equipe de Segurança do Itahyê Residencial I e II** e à **Associação de Proprietários do Residencial Campo do Meio**, e obtenção de permissão de acesso desses no empreendimento.
- E. Sugerimos ao profissional contratado pelo proprietário para o desenvolvimento do projeto arquitetônico que efetue, caso seja necessário, uma consulta prévia sobre o projeto a ser aprovado junto à **ASSOCIAÇÃO** para esclarecimentos de eventuais dúvidas. Para essa finalidade, o profissional responsável pelas aprovações da **ASSOCIAÇÃO** estará à disposição dos proprietários e arquitetos nos horários de atendimento designados, desde que previamente agendado.
- F. Os proprietários de lotes deverão observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto para o uso do solo quanta para a aprovação de projetos. Tais restrições, conforme previsto em contrato, deverão ser cumpridas pelos proprietários de lotes, bem como por seus sucessores.
- G. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições dessas **RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO**, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela **ASSOCIAÇÃO** e seus associados.

2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A APROVAÇÃO DE PROJETOS JUNTO À ASSOCIAÇÃO

Para o processo de análise inicial de aprovação de projetos, elaboramos o seguinte roteiro:

- 1 - Para sua comodidade, encaminhe para os e-mails da empresa indicada pela associação, o projeto em formato DWG 2000 e demais documentos em formato Doc ou pdf;
- 2- Se optar pelo envio de vias impressas deverá ser entregue na empresa indicada pela associação 01 (uma) via de cada um dos documentos abaixo indicados.

3- Para aprovação final deverão ser entregues 03 (três) vias de cada documento.

- A. Projeto completo.
- B. Projeto completo no padrão da Prefeitura Municipal (escala 1:100).
- C. Projeto de muro de arrimos + ART/RRT (acima de 2,00m).
- D. ART/RRT projeto.
- E. ART/RRT execução de obra.
- F. ART/RRT levantamento planialtimétrico.
- G. Levantamento planialtimétrico.
- H. Memorial descritivo de construção.
- I. Memorial descritivo de piscina.
- J. Memorial gráfico perimétrico de cálculo das áreas.
- K. Título de aquisição do imóvel (contrato/escritura/matrícula) – cópia.
- L. Certidão negativa de débito.
- M. Termo de responsabilidade de obra (TRO) emitido pela Associação.
- N. Termo de responsabilidade de calçada.
- O. Termo de atualização cadastral.
- P. Comprovante de pagamento taxa de análise.
- Q. Via digital do projeto completo em pdf.
- R. Cópia do espelho do IPTU.

Documentos exigidos para a unificação de lotes:

- A. Projeto completo.
- B. Memorial descritivo de unificação.
- C. Título de aquisição do imóvel (contrato/escritura/matrícula) – cópia.

3. UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

É possível a unificação ou recomposição de lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes. Todas as normas técnicas deste Regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, cuja regularização perante a municipalidade e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser de responsabilidade dos proprietários dos lotes que deverão atender às seguintes restrições específicas:

- A. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser a partir de lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, respeitado no Contrato de Compra e Venda descrito a seguir:
 - Frente mínima do lote: 14,00 m (quatorze metros).
 - Área mínima do lote: 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).



Dimensões mínimas de lotes

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



Os lotes recompostos por unificação e desdobro deverão manter a profundidade padrão da quadra

- 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, no mínimo, 14,00 m (quatorze metros); nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, sendo vedada a construção de edícula (a construção deverá ser monobloco) devendo ser respeitado o recuo da frente de 5,00 m (cinco metros) para as duas frentes.



Lotes unificados por divisa de fundos

- 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. NORMAS GERAIS PARA PROJETOS E OBRAS

- A. O descumprimento das obrigações previstas nestas normas, em todos os seus itens e alíneas, sujeita o proprietário de lote à cominação da multa mensal enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser fixada e cobrada pela **ASSOCIAÇÃO**.
- B. As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.
- C. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra.
- D. Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto ou isoladamente, poderão promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas no contrato.
- E. Os proprietários de lotes deverão obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo, igualmente, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. Os proprietários de lotes respondem por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por sua culpa ou de terceiros contratados, bem como pelos prejuízos que causarem ou vierem a causar a terceiros, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades impostas pela **ASSOCIAÇÃO**, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.
- F. Enquanto não edificar, o proprietário de lote deverá mantê-lo limpo e roçado, podendo a **ASSOCIAÇÃO** efetuar a limpeza dos lotes na periodicidade que julgar conveniente, sendo que a autorização para ingresso no lote é dada desde já pelos proprietários podendo, neste caso, efetuar a cobrança de seu custo diretamente daqueles que desrespeitarem esta premissa.
- G. Tais providências deverão ser tomadas pelos proprietários inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da entrega das obras de infraestrutura do loteamento.
- H. Ao executar o projeto arquitetônico do imóvel, deverá ser verificada previamente a localização da infraestrutura de água, esgoto e eletricidade que servirá ao lote, bem como a existência de árvores, bueiros, caixas de passagem, poços de visita e postes de energia, iluminação e sinalização viária.
- I. A **ASSOCIAÇÃO** não é responsável pela remoção ou alteração de caixas de inspeção, poços de visita da rede de esgoto, cabeamento elétrico e outros. A

solicitação de remoção ou alteração deverá ser encaminhada às Concessionárias responsáveis.

- J.** É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do loteamento. Qualquer alteração ou solicitação desse tipo, considerada necessária pelo proprietário ou morador, deverá ser sugerida à administração da ASSOCIAÇÃO, que deliberará a respeito, e responderá em até 7 (sete) dias úteis.

5. RESTRIÇÕES QUANTO AO USO DO IMÓVEL

- A.** Nos lotes de uso residencial, não será 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, com exceção dos seguintes lotes:
- a. **Itahyê Residencial I:** 1 e 3 da Quadra AD, 1 a 3 da Quadra AE, Lote 1 da Quadra AG, Lote 1 da Quadra AC, dos lotes destinados a equipamentos públicos urbanos e lotes destinados ao uso da **ASSOCIAÇÃO** a seguir descritos. Todos os demais lotes são de uso residencial.

Não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, com exceção dos lotes comerciais indicados acima, dos lotes de uso comum da **ASSOCIAÇÃO** e de equipamentos públicos urbanos:

- b. **Itahyê Residencial I:** Lote 6 da Quadra V (reservatório), Lote 8 da Quadra Y (estação elevatória de esgoto), Lote 1 da Quadra AB (elevatória de esgoto), Lote 2 da Quadra AD (estação de tratamento de esgoto), Lote 1 da Quadra AH (elevatória de esgoto), Lote 1 da Quadra AF, Lotes 1 a 8 da Quadra T e Lotes 1 a 4 da Quadra U (destinados à implantação do clube social) e Lotes 1 da Quadra I e Lote 18 da Quadra F (destinados à implantação do belvedere).
- c. **Itahyê Residencial II:** Lote 1 da Quadra 1 (administração), Lote 1 da Quadra 5 (sistema da lazer), Lote 13 da Quadra 14 (elevatória de esgoto) de Lote 1 da Quadra 22 (portaria de serviços).
- B.** Não serão permitidas construções de residências pré-fabricadas em madeira.

6. EQUIPAMENTOS PERMITIDOS NA FAIXA DE RECUO

- A.** Na faixa de recuo frontal, somente poderá ser implantado o abrigo de medidores de água e luz, entrada de telefone e TV a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**.

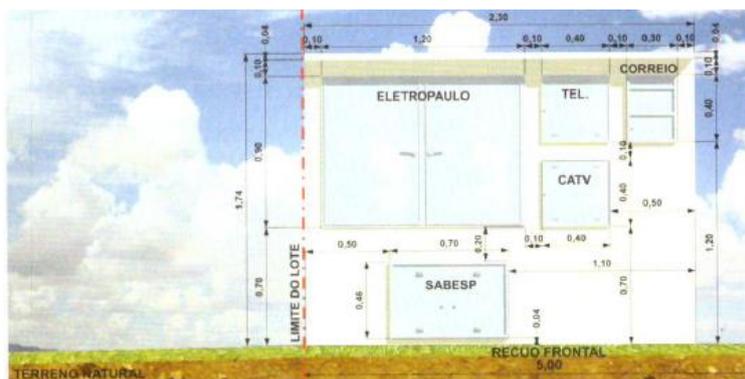


Posicionamento do abrigo padrão.

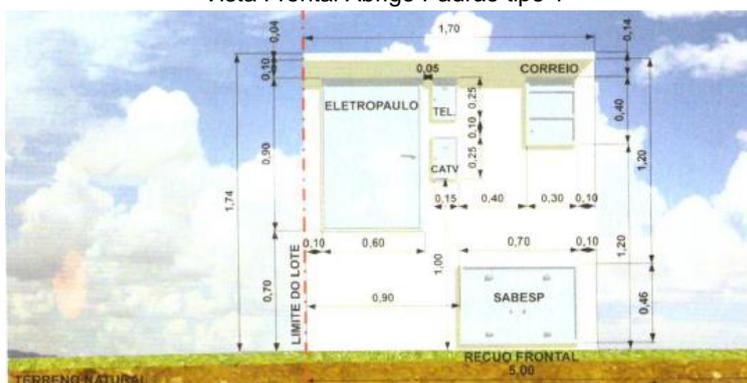
B. ABRIGO DE MEDIDORES

O abrigo de medidores de água e luz, entrada de TV, telefone e caixa de correio deverá ser implantado na divisa lateral do lote, junto ao alinhamento frontal onde estejam executadas as tubulações de interligação de entrada de energia elétrica, telefonia e água.

Deverão obedecer às normas das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica — ELETROPAULO, e de saneamento — SABESP, devendo ainda atender ao projeto padrão estabelecido pela **ASSOCIAÇÃO**.



Vista Frontal Abrigo Padrão tipo 1



Vista Frontal Abrigo Padrão tipo 2

C. LIXEIRAS

As lixeiras deverão ser de suportes metálicos elevados, implantadas sempre dentro do lote, junto ao recuo frontal. É permitido o uso de lixeira móvel do modelo “contêiner” de 120 litros. Caso o Associado adote a utilização da lixeira móvel, a mesma deverá permanecer na frente do lote somente nos respectivos dias de coleta.



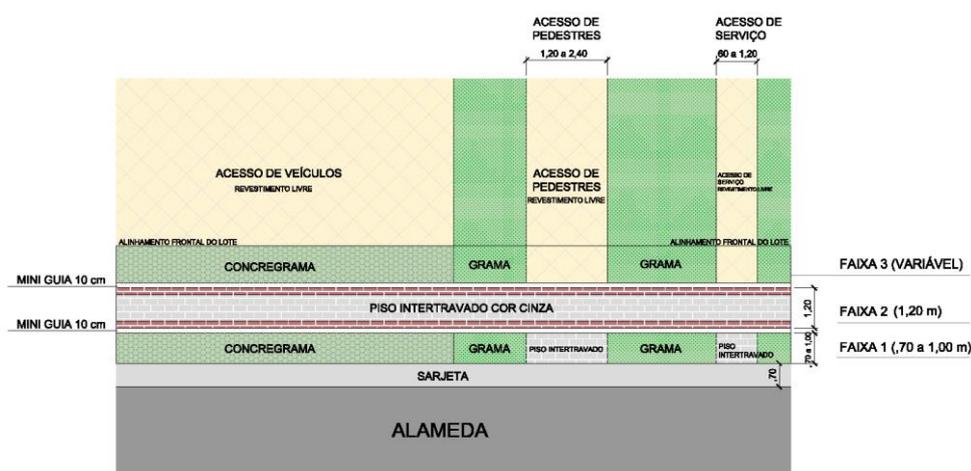
Posicionamento da lixeira dentro do lote, junto ao alinhamento da calçada

- D. Não será permitida a construção de abrigo para gás engarrafado no recuo de frente. O abrigo de gás poderá ser implantado nos recuos laterais e dos fundos, porém a altura do mesmo deverá ser de no máximo 2,00m (dois metros).
- E. A faixa de passeio público de pedestres deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, e não poderá ter seu perfil natural alterado.
- F. 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) de altura, contados a partir do piso modificado.

7. ACESSOS E PASSEIOS DAS CALÇADAS

- A. Os proprietários ao construírem no lote deverão executar o passeio para pedestres na calçada lindeira, respeitando o padrão da **ASSOCIAÇÃO** com largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), denominada de *faixa 2*, implantando-o entre áreas gramadas. Deverão preservar uma faixa gramada junto à guia, denominada *faixa 1*, destinada à arborização do sistema viário, de 90 cm (noventa centímetros) e outra faixa gramada entre o passeio de pedestres e o alinhamento do lote, esta denominada de *faixa 3*. As faixas 1 e 3 serão separadas por mini-guias de 10cm cada.
 - a. A faixa 1 poderá variar de 0,70m a 1,00m, prevalecendo sempre, no ato da execução da calçada, para a locação da referida faixa a largura implantada na Alameda pelos imóveis já edificados, garantindo a preservação do alinhamento desta faixa da calçada por toda a extensão da Alameda.
 - b. Caso este seja o primeiro lote da Alameda e não atenda às medidas indicadas nos parágrafos acima, mesmo depois de notificado pela Associação, os lotes adjacentes deverão seguir o padrão indicado neste Manual. A Associação reserva-se o direito de executar a correção do primeiro lote edificado e de exigir os respectivos ressarcimentos ao Associado infrator.
- B. O proprietário do lote fica responsável pela execução, preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos do seu lote.
- C. O passeio para pedestres será executado em piso intertravado, acompanhando o padrão dos passeios da Avenida 3 (Avenida Paisagem) executados pelo Empreendedor, com blocos de 10 x 20 x 6, nas cores terracota e cinza, conforme modelo disponível na Administração.

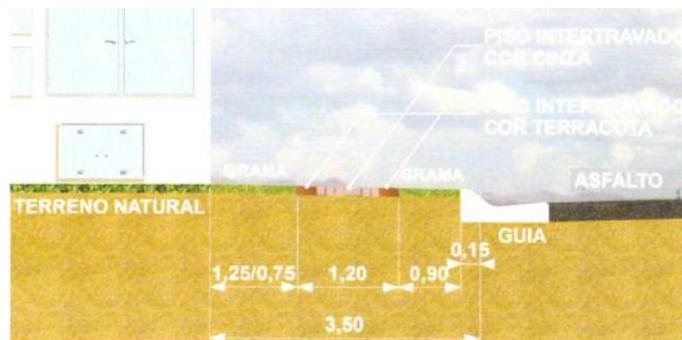
- D.** A implantação dos acessos aos lotes deverá preservar integralmente os passeios para pedestres das calçadas que serão executados pelo proprietário. Para as faixas de acessos de automóveis (da rua para o lote), os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser pavimentados com pavimento pré-moldado tipo piso ecológico ("pisograma/concregrama").
- E.** Quando houver as faixas de acessos de pedestres (da rua para o lote), as mesmas deverão ser executadas de acordo com as seguintes dimensões:
- Acesso Social (hall de entrada): nas faixas 1 e 3, caso o acesso exista, deverão possuir a largura mínima de 1,20m e máxima de 2,40m.
 - Acesso de Serviços (lateral do lote): nas faixas 1 e 3, caso o acesso exista, deverão possuir a largura mínima de 0,60m e máxima de 1,20m.
- F.** Nas faixas de acesso de pedestres os revestimentos deverão seguir as seguintes especificações:
- Faixa 1: a execução do acesso de pedestres na faixa 1 será opcional, porém se construído deverá obrigatoriamente ser executado em bloquetes na cor cinza.
 - Faixa 3: será admitida a instalação ou aplicação de qualquer revestimento a escolha do Associado, desde que o mesmo assegure a acessibilidade dos pedestres e seja reconhecido como revestimento seguro para uso em áreas externas, preferencialmente de bloquetes, pisos cerâmicos antiderrapantes, pedras naturais, ladrilhos hidráulicos, concreto ou fulget. O Associado deverá indicar no projeto arquitetônico do imóvel o tipo de revestimento a ser aplicado.



Detalhe dos passeios das calçadas

- G.** As guias de concreto das ruas, caso necessário, poderão ser rebaixadas nos acessos de automóveis, na extensão máxima de 7,00 m, devendo ser preservadas as sarjetas e arrematadas as concordâncias, nos extremos da faixa alterada.
- H.** A faixa de passeio público de pedestres, denominada como faixa 1 e 2, deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus e não poderá ter seu perfil natural alterado.

- I. A faixa 3 do passeio público deverá ser mantida sem obstáculos (degraus), e sem a implantação de paisagismo (plantas exóticas, árvores e outros), sendo admitido somente o plantio de grama esmeralda. A faixa 3 poderá ser utilizada como uma faixa de adaptação ao nível da rampa de acesso de veículos, desde que necessário e sempre levando em consideração os imóveis lindeiros.



Detalhe em corte da calçada padrão com guias e sarjetas extrusadas



Detalhe ampliado do rebaixamento de guia

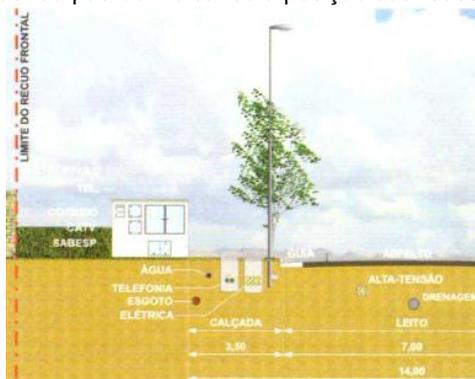
- J. As árvores plantadas ao longo das calçadas deverão ser respeitadas na locação dos acessos para veículos. Caso haja necessidade de alteração de posicionamento de árvore plantada, essa mudança deverá ser previamente autorizada pela **ASSOCIAÇÃO**, tanto para o transplante da árvore existente, quanto para o plantio de nova árvore da mesma espécie. Os custos e a responsabilidade dessa alteração serão arcados pelo proprietário requerente.
- K. É vedado o rebaixamento de guias onde estiverem posicionadas captações de drenagem de águas pluviais ("bocas de lobo") e onde estiverem instalados os postes de iluminação pública.
- L. As rampas para acesso de veículos deverão respeitar a inclinação máxima de 20% em todas as extremidades da mesma, e inclusive no ponto médio da rampa.
- M. Caso venha a ocorrer a necessidade de supressão de árvores existentes no lote, o Associado deverá obter o licenciamento ambiental para a execução do corte de árvores junto ao órgão ambiental competente, e será responsável também por atender à compensação ambiental imposta pelo órgão responsável.

8. INTERLIGAÇÕES ÀS REDES DE SERVIÇOS PÚBLICOS

- A. O Itahyê Residencial I e o Itahyê Residencial II são dotados de redes públicas de água, esgoto, águas pluviais e redes de energia elétrica e telefonia subterrâneas.



Corte esquemático de rua padrão indicando a posição das redes de serviços públicos



Detalhe padrão das redes de serviços públicos

- B.** Os pedidos de interligação de serviços públicos deverão ser feitos pelos proprietários de lotes diretamente as concessionárias públicas: ELETROPAULO para ligações de energia elétrica e SABESP para interligações de água e esgoto. Para formalização desses pedidos, será requerida cópia do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura Municipal.
- C.** Para os lotes que vierem a utilizar de servidões de passagem para interligação de esgotos através de lotes contíguos (laterais ou de fundos), as interligações desses serviços serão executadas no alinhamento dos lotes servientes.



Servidões de passagem para interligação de esgoto

9. RECUOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS DAS CONSTRUÇÕES

- A.** Os recuos mínimos obrigatórios são as medidas entre o limite extremo da edificação no plano horizontal e as divisas do lote. Eles são definidos por linhas paralelas às divisas e contados a partir das alvenarias. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não poderão avançar sobre qualquer recuo.

- B. Recuo frontal:** de 5,00 m (cinco metros) contados da alvenaria, sendo possível ainda a projeção de beirais de no máximo 1,00 m (um metro) sobre o recuo frontal.



- C. Recuo lateral:** de 1,50 m (um metro e meio) de cada lado. A projeção de beirais poderá avançar no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) sobre os recuos laterais.



- D. Todos os lotes com divisa lateral para Sistema de Lazer deverão obedecer ao recuo lateral mínimo de 2,00 m (dois metros) dessa divisa.**



- E. Recuo de fundos:** 3,00 m (três metros) da alvenaria, medidos da divisa de fundos, sendo possível ainda a projeção de beirais de no máximo 1,00 m (um metro) sobre o recuo de fundos.



- F. Todos os lotes de esquina deverão obedecer ao recuo frontal principal de 5,00 m (cinco metros), para o alinhamento principal, assim considerado o de menor extensão, e o recuo frontal secundário de 4,00 m (quatro metros) para o alinhamento secundário, assim considerado o de maior extensão.



- G. Não serão permitidas coberturas, vedações ou construções similares invadindo os recuos, ressalvado o disposto nos itens Abrigos para Automóveis (10) e Edículas (12) abaixo.
- H. **Pergolados:** os pergolados, quando situados sobre aberturas necessárias à insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos, ou para que sua projeção não seja incluída na taxa de ocupação máxima do lote e possa ser executada sobre as faixas decorrentes dos recuos laterais, deverão obedecer aos seguintes requisitos:
- Terão parte vazada, uniformemente distribuída por metro quadrado, correspondente a 50% (cinquenta por cento), no mínimo, da área de sua projeção horizontal;
 - As partes vazadas não poderão ter nenhuma dimensão inferior a duas vezes a altura da nervura;
 - Somente 20% (vinte por cento) da extensão do pavimento e sua projeção horizontal poderá ser ocupado pelas colunas de sustentação.

Os pergolados que não atenderem ao disposto no artigo anterior, serão considerados para efeito de observância de recuo, taxa de ocupação e iluminação das aberturas, como marquise ou áreas cobertas.

10. ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS

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

- A. Seja obedecido o recuo de frente de 5,00 m (cinco metros).
- B. A sua profundidade não exceda a uma extensão de 10,00 m (dez metros).



- C. Qualquer construção sobre o abrigo deve respeitar o recuo lateral.
- D. Sua altura respeite o pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), incluído o ponto mais alto do telhado ou da cobertura.



- E. A cobertura disponha de captação de águas pluviais que evite a descarga sobre o terreno vizinho ou muro de divisa.
- F. É permitida a execução de cisternas nos recuos de frente, laterais e de fundos, desde que respeitado o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) dos alinhamentos das divisas.

11. RECUOS PARA PISCINAS

- A. As piscinas deverão respeitar um recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais e à divisa de fundo.

- B.** As piscinas deverão respeitar integralmente o recuo frontal do lote de 5,00 m (cinco metros).



Recuo para piscinas

- C.** Nos lotes com frente para duas ruas, a implantação de piscinas ou muros de fechamento deverá obedecer o recuo frontal.



Lotes com frente para duas ruas

- D.** As obras em andamento, paradas e/ ou prontas e não habitadas, deverão manter as respectivas piscinas limpas e tratadas adequadamente. As residências desocupadas deverão ainda instalar capas de proteção, capa de tela ou capa térmica nas piscinas, além de manter a água constantemente tratada com cloro e/ou produtos específicos.

12. EDICULAS

- A.** A edícula, ou construção acessória, terá sempre sua construção térrea com pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou da cobertura, e sua área deverá ter no máximo 1/3 (um terço) da projeção horizontal da edificação principal. A edificação poderá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00 m (três metros) da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido no lote.



- B.** Nos lotes de esquina, as edículas deverão respeitar o recuo frontal secundário de 4,00 m (quatro metros).



- C.** Nos lotes com divisas laterais confrontando com muro de fechamento perimétrico do loteamento executado pelo empreendedor, as edículas deverão respeitar o recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) dessa confrontação.
- D.** Nos lotes com divisas de fundos confrontando com o muro de fechamento perimétrico do loteamento executado pelo empreendedor, o ponto mais alto do telhado ou da cobertura da edícula não poderá ultrapassar a altura máxima do muro de fechamento. Nos casos em que a cota do terreno modificado próxima ao muro de fechamento contribuir para que a altura da edícula supere a altura do muro de fechamento, essa edificação deverá respeitar o recuo mínimo do muro de fechamento de 2,00 m (dois metros).
- E.** Nos lotes com divisas de fundo ou lateral confrontando com a Área Verde ou com o Sistema de Lazer, ou lotes com frente para duas ruas, não poderão ter edículas, devendo a construção restringir-se a edificação principal (construção monobloco).



Lotes com fundos para o Sistema de Lazer ou a Área Verde



- F. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do guarda da obra; esse barracão deverá 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 de a obra não ter sido iniciada no prazo supra aludido, ou que ocorra sua paralisação, a **ASSOCIAÇÃO** decidirá e tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Todo o entulho deverá ser removido e a forração vegetal original replantada no local, a expensas do proprietário. A **ASSOCIAÇÃO** fica autorizada, também, a expensas do proprietário, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.
- H. Os muros de fechamento e os fundos das edículas deverão ser revestidos e pintados interna e externamente.

13. RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

A. Taxa de Ocupação:

A área coberta de projeção horizontal (excluídas as projeções de beirais) da construção principal (com um ou dois pavimentos), ou taxa de ocupação, não poderá ultrapassar 50% da área do lote. A área de projeção da edícula não será computada no cálculo da ocupação.

B. Coeficiente de Aproveitamento:

A área da construção máxima permitida, que inclui a edificação principal e a edícula, é igual à área do lote, ou seja, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é igual a 1 (um).

C. Área mínima de construção:

A área da construção principal não poderá ser inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).



D. Número máximo de pavimentos:

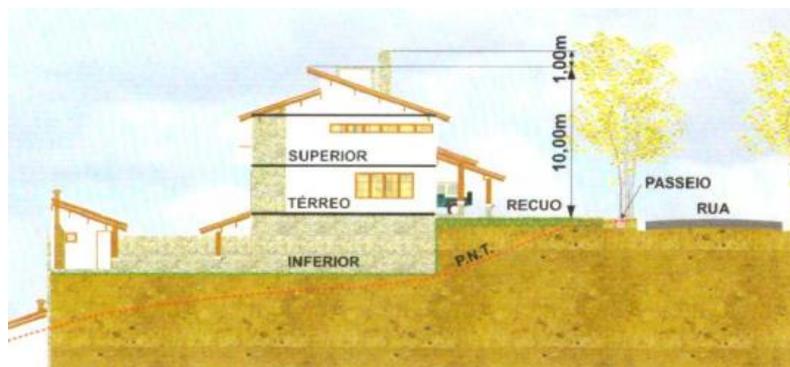
Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, sendo tolerado apenas um terceiro pavimento, podendo ser pavimento inferior (se a topografia do lote permitir) ou sótão desde que integrado ao telhado.

E. Altura máxima das edificações:

A edificação deverá respeitar uma altura máxima, incluindo o telhado ou a cobertura, de 10,00 m (dez metros), contada da cota média do alinhamento principal para os terrenos planos ou em declive e de 12,00 m (doze metros), contada da cota média do alinhamento principal para os terrenos em aclave. A altura das chaminés poderá exceder até 1,00 m (um metro) da altura máxima das edificações.



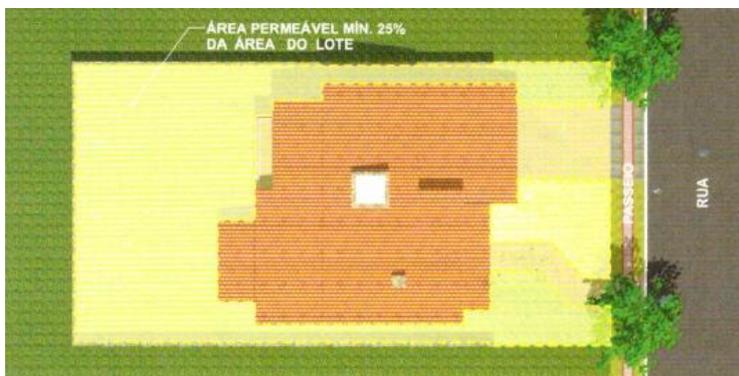
Altura máxima da edificação de 12,00 m a contar da cota média do passeio para lotes em aclave



Altura máxima da edificação de 10,00 m a contar da cota média do passeio para lotes em declive

F. Área mínima permeável:

Todos os lotes deverão 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.



G. Faixas de servidão:

Todo e qualquer proprietário de imóvel no Itahyê Residencial I e no Itahyê Residencial II fica obrigado a ceder passagem de servidão gratuita de águas pluviais e esgotos aos lotes contíguos, desde que utilizadas através de tubulações devidamente canalizadas. Poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das suas divisas laterais ou aos fundos. Correrá por conta do beneficiário da servidão toda e qualquer despesa inerente a esse serviço, bem como sua manutenção, inclusive as eventuais despesas com recomposição e reforma no imóvel serviente causadas pela sua implantação ou utilização.

As servidões de passagem deverão ser sempre respeitadas e as faixas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura deverão ser mantidas desobstruídas.



Diagrama padrão de quadra com indicação de servidão de passagem



Indicação esquemática de utilização de servidões de passagem para ligação de esgotos e águas pluviais



Detalhe ampliado das interligações de esgotos e águas pluviais para lotes com servidão de passagem

14. MUROS DE ARRIMO

Havendo a necessidade de construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 3,00 m (três metros), contados acima ou abaixo da cota original do lote, no trecho onde o mesmo será edificado.



Altura máxima de muro de arrimo de 3,00 m, na divisa de fundos, executado por apenas um dos lotes



Altura máxima de muros de arrimo de 3,00 m cada, na divisa de fundos, executados pelos dois lotes confrontantes

15. FECHAMENTO DOS LOTES POR MUROS, GRADIS E CERCAS VIVAS

A. Muros de fechamento e cercas vivas de divisas laterais e de fundos:

Poderão ser executados muros de divisa em alvenaria, com altura máxima de 2,00 m (dois metros), nas divisas laterais e na divisa de fundo, respeitando o afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento de frente, correspondentes ao recuo de frente.



No recuo de frente dos lotes (5,00 m) somente serão permitidas cercas vivas nas divisas laterais, com 1,20 m de altura

B. Fechamento no recuo frontal:

Na faixa de recuo de frente ao longo das divisas laterais, será permitido o plantio de cerca viva, que deverá ser conservada com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), ficando vedada a sua utilização no alinhamento de frente do lote, que deverá ser mantido sem nenhum tipo de fechamento.

No caso de fechamento frontal do lote, este somente poderá ser feito obedecendo o recuo de 5,00 m (cinco metros) e respeitando a altura máxima de 2,00 m (dois metros).

C. Fechamento de lotes com divisa junto ao muro perimétrico do loteamento:

Os muros de divisa de fundo e lateral executados pelo Associado, quando no encontro com o muro externo de fechamento do loteamento executado pelo Empreendedor, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00 m (dois metros) do fechamento executado pelo Empreendedor. Em nenhuma hipótese, o proprietário de lote com divisas junto ao muro perimétrico de fechamento executado pelo Empreendedor poderá alterá-lo ou aumentar sua altura.

D. Aterros junto ao muro perimétrico do loteamento:

Os lotes com divisa lateral ou de fundo junto do muro externo de fechamento do loteamento, executado pelo Empreendedor, não poderão receber diretamente nenhum tipo de aterro. Nesses casos, os aterros só poderão ser executados sobre muros de arrimo internos aos lotes.

E. Lotes de esquina:

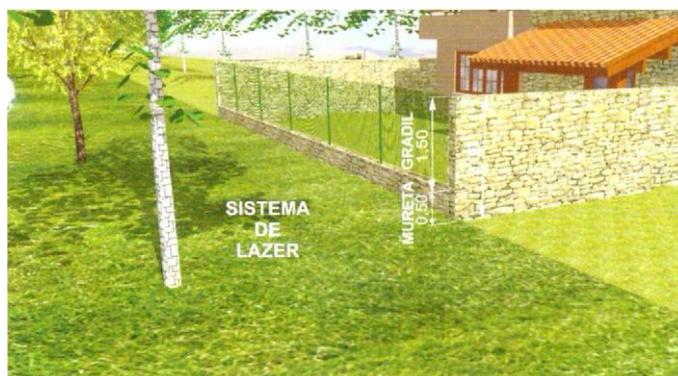
Os lotes de esquina poderão ter o fechamento ao longo do alinhamento secundário executado por cerca viva ou gradil, com altura máxima de 2,00 m (dois metros), respeitado o afastamento de 5,00 m (cinco metros) em relação ao prolongamento do alinhamento principal. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 50 cm, (cinquenta centímetros) observando a altura máxima de 2,00 m (dois metros).



O fechamento nos alinhamentos secundários dos lotes de esquina poderá ser de cercas vivas ou gradis, com 2,00 m de altura máxima

F. Lotes com divisas laterais ou de fundos com Sistema de Lazer:

Os lotes com divisa lateral ou divisa de fundos com Sistema de Lazer somente poderão executar o fechamento nestas divisas com gradil ou cerca viva, de altura máxima de 2,00 m (dois metros). Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 50 cm (cinquenta centímetros), observando a altura máxima de 2,00 m (dois metros).



Fechamento de lotes com fundo para o Sistema de Lazer

16. PROCEDIMENTOS PARA INÍCIO E EXECUÇÃO DE OBRAS

- A. Os serviços de sondagem e o levantamento planialtimétrico nos lotes serão permitidos independentemente da aprovação de projetos pela ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura Municipal. O acesso de profissionais ao empreendimento para essas finalidades será liberado mediante apresentação da Autorização para Execução de Levantamento Topográfico e Sondagem emitida pela **ASSOCIAÇÃO**, a pedido do proprietário interessado.
- B. Todas as empresas, seus funcionários e profissionais autônomos deverão ser cadastrados na **ASSOCIAÇÃO** para receberem autorização de entrada no loteamento para execução dos serviços e obras.
- C. Os proprietários de lotes não poderão realizar qualquer obra de terraplenagem nos lotes, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **ASSOCIAÇÃO** e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida. Qualquer obra só poderá ser iniciada após a expedição do Alvará de Licença e Construção do poder público e Documento de Aprovação de Projeto e Autorização de Início de Obra expedido pela **ASSOCIAÇÃO**.
- D. Antes de qualquer atividade no terreno, o lote (e o lote de apoio se for o caso) deverá ser cercado por tapumes de proteção, não incluindo nessa orientação as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

Caso haja previsão de execução de muro de fechamento, este deverá substituir o tapume, exceto na faixa do recuo frontal.

- E. Os tapumes deverão ser executados, conforme padrão estipulado pela **ASSOCIAÇÃO**, com altura entre 2,00 m (dois metros) e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), contornando o lote, a partir da testada deste, não devendo ultrapassar os limites do

lote. Estes deverão ser pintados conforme padrão abaixo descrito e mantidos em bom estado de conservação. Deverá ser executado um portão de acesso, para pedestres, carga e descarga. O fechamento do canteiro de obras deverá observar:

- Painéis executados com telhas metálicas de aço galvanizado ou alumínio, pintados com tinta de cor verde folha (RGB) ou similar.
- O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras.
- As placas, do autor do projeto, responsável técnico e endereço da obra, ser fixadas na parte frontal do tapume e deverão obedecer aos padrões estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**, com dimensões máximas de 1,00 m x 1,00 m.

O fechamento de lotes com tapumes somente será permitido durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lotes que não estejam sendo edificados.



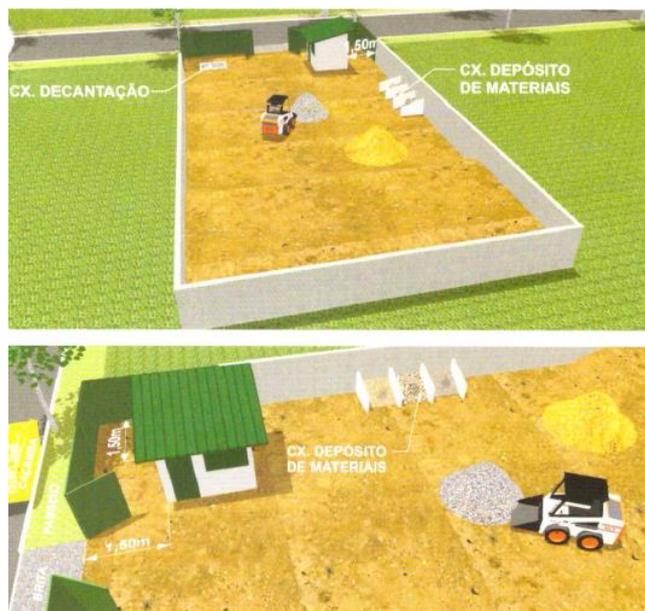
- F. Será permitida a utilização total ou parcial de lotes de apoio, contíguos à obra ou reforma, mediante comunicação Comissão de Obras da **ASSOCIAÇÃO** e através da emissão por esta de Autorização de Utilização de Lote de Apoio, devidamente assinada pelo proprietário cedente, com termo de compromisso obrigando-se a devolver a área em seu estado original. A intermediação entre os proprietários será feita pela **ASSOCIAÇÃO**.
- G. Este instrumento assim como as obrigações contratuais relativas às Restrições Construtivas e o Regulamento Interno deverão ser de conhecimento dos projetistas, do empreiteiro e do responsável técnico pela obra.
- H. Na execução da terraplenagem, deverão ser providenciadas barreiras de contenção para que não haja carreamento de materiais para as áreas de preservação e partes mais baixas do empreendimento. As ruas e passeios deverão ser mantidos limpos ao fim de cada período de trabalho.
- I. Não será permitida, sob hipótese alguma, a utilização e a ocupação do passeio, da via pública, de áreas públicas ou praças para o depósito de materiais de construção, realização de serviços de obra ou o fechamento das mesmas com tapume.
- J. O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido diretamente a rede pública. É permitida a instalação deste no lote de apoio.

- K.** O barracão de obras poderá ser executado em alvenaria, madeira, ou containers de metal, porém, devem ser mantidos sempre limpos, pintados e em bom estado de conservação. Estes deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas aberturas voltadas para os acessos e recuos, de modo a não oferecer visão interior. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório, afastado dos limites do lote no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Na área do barracão deverá ser instalada uma lixeira provisória (destinada para lixo orgânico gerado pelos prestadores de serviços e não de obras), e esta deverá estar suspensa do solo.



- L.** A obra deverá providenciar caibros junto aos meios-fios para o acesso de veículos pesados a fim de não danificá-los. Estes acessos deverão também ser protegidos, devendo receber uma camada de brita para conservação da topografia das calçadas. Os caminhões de transporte das caçambas de entulho deverão ser providos de tabuas ou caibros que servirão de apoio às sapatas de apoio hidráulicas na hora da carga/descarga, a fim de preservar o piso do asfalto e o meio-fio.
- M.** Toda a carga e/ou descarga de materiais, seja por quanta tempo for, deverá sempre, obrigatoriamente, ser efetuada dentro do lote, ficando terminantemente proibido o uso das calçadas, ruas e avenidas do loteamento para depósito ou acúmulo de materiais de construção. Todo o material de construção só poderá ser armazenado dentro do lote fechado por tapume ou muro e deverá ser prevista uma caixa de contenção, conforme modelo padrão, que servirá para a lavagem de ferramentas, utensílios e equipamentos de obra. Não será permitido o armazenamento nem a lavagem desses materiais nos passeios ou nas ruas do empreendimento. A caixa deverá ser limpa periodicamente e os detritos nela contidos deverão ser depositados nas caçambas de obra. Nada deverá ser despejado na rede de águas pluviais e de esgoto do empreendimento. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2,00 m (dois metros).





- N.** Não será permitida a lavagem de veículos, tais como caminhões de concreto, na área intramuros ou no entorno do empreendimento. Caso isso ocorra, a empresa proprietária do veículo poderá sofrer sanções cabíveis nas legislações pertinentes. Todos os caminhões de transporte de materiais passíveis de derramamento (brita/areia/etc.) deverão transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no loteamento. Fica proibido estacionar veículos de carga e/ou utilitários nas ruas e avenidas do loteamento.
- O.** As caçambas de entulho somente poderão ser instaladas sobre o leito pavimentado das ruas, nunca sobre as calçadas ou sobre as guias e sarjetas. As caçambas deverão ser cobertas ao final do expediente.
- P.** A **ASSOCIAÇÃO** fará três vistorias formais durante a execução da obra, para a verificação da concordância com os projetos aprovados, emitindo Termos de Verificação de Obras nas seguintes fases: (1) conclusão dos gabaritos de locação de obra; (2) concretagem de laje do piso superior ou cobertura de construções térreas e (3) concretagem de laje de cobertura ou execução de cobertura em construções de dois pavimentos. Para tanto, os proprietários ou os profissionais responsáveis pela execução das obras, deverão comunicar esses estágios à **ASSOCIAÇÃO**, solicitando as vistorias.
- Q.** Em casos de obras paralisadas por mais de 120 dias, o Associado poderá ser notificado pela Diretoria a fechar sua obra com tapumes, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na mesma. Caso esse item não seja atendido, a **ASSOCIAÇÃO** poderá efetuar o serviço, que será cobrado do Associado mediante boleto próprio ou junto à taxa associativa.
Nestes casos de obras paralisadas há mais de 120 dias, será de obrigação do Associado a reconstituição da calçada e eventual lote de apoio ao estado original do início da obra, conforme padrão do loteamento. Caso o Associado não execute essa reconstituição, mesmo após notificação, os serviços serão feitos pela Administração do loteamento e os custos repassados ao proprietário mediante envio de boleto bancário.

- R. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção. Somente será permitido o anúncio de venda ou locação de imóveis por orientação da **ASSOCIAÇÃO**, se esta o permitir e na forma que designar.
- S. Somente será permitido o trabalho nas construções, o uso de máquinas ou equipamentos que produzam ruídos ou sons que possam causar poluição sonora, bem como os serviços de carga e descarga em obras no loteamento, de segunda a quinta-feira, das 7 horas às 17 horas e, às sextas-feiras, das 7 horas às 16 horas, não sendo permitido o trabalho aos sábados, domingos e feriados. Exceções, somente com autorização da Comissão de Obras e desde que não causem prejuízo aos moradores.
- T. Não é permitido o pernoite de funcionários e prestadores de serviços no Residencial.
- U. Fica terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, ou qualquer outro tipo de material destinado à construção, no passeio, vias públicas ou áreas de lazer.
- V. Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 50 litros que serão retirados por empresa especializada, contratada pela **ASSOCIAÇÃO**.
- W. Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do Auto de Conclusão ou "Habite-se", pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação à rede de distribuição de água potável a ser implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.
- X. As vias públicas do loteamento deverão ser mantidas limpas durante a execução de terraplenagem, concretagem e quaisquer atividades em obras de lotes particulares, onde caberá ao proprietário providenciar a limpeza imediata caso sejam despejados resíduos nas vias públicas.
- Y. As obras concluídas, porém sem ocupação, deverão ser mantidas limpas e livres de resíduos de obras. O paisagismo deverá ser mantido conservado e com a grama cortada.
- Z. As notificações encaminhadas para obras em execução ou paralisadas terão os seguintes prazos para manifestação e/ ou regularização do proprietário:
 - a. Classificação: limpeza e remoção de entulhos em lotes, obras ou áreas públicas: 2 (dois) dias úteis.
 - b. Classificação: problemas técnicos de execução: 15 (quinze) dias úteis.

17. AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA

- A. Ao final da obra, a **ASSOCIAÇÃO** fará uma vistoria de entrega de obra, onde será verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas neste instrumento, que refletem o previsto no Contrato de Compra e Venda e no Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO**.

- B.** A obra deverá estar inteiramente concluída e limpa, com a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo, tanto do próprio lote quanto do lote de apoio, se utilizado.
- C.** Após a vistoria, aprovação final e o encaminhamento pelo Associado do Auto de Conclusão emitido pela Prefeitura Municipal, a **ASSOCIAÇÃO** emitirá um Certificado de Conclusão de Obra autorizando a ocupação da residência.
- D.** Qualquer contrariedade as 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.
- E.** É reservado o direito aos funcionários da **ASSOCIAÇÃO** de realizar inspeções nas obras em qualquer momento, sempre que for necessário e sem aviso prévio.
- F.** Deverá ser mantida cópia integral dos projetos aprovados, alvarás, licenças, bem como todas as comunicações e instruções baixadas pela **ASSOCIAÇÃO**.
- G.** No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o fato deverá ser comunicado imediatamente a **ASSOCIAÇÃO**, dando-se início ao processo de substituição do projeto aprovado.