



MANUAL DE OBRAS RESIDENCIAL BELIZE

EDIÇÃO 26 de ABRIL de 2017

REGRAS DE CONSTRUÇÃO

Toda construção deverá ser previamente aprovada pela **Comissão de Obras**, as condições aqui estabelecidas tem a finalidade precípua de atender princípios básicos de proteção aos bens da Associação contra o uso indevido e danoso dos imóveis e tudo quanto puder vir desvalorizar e/ou prejudicar sua segurança, privacidade e bem estar.

1º Todas as construções deverão ser erigidas com, no mínimo, 60 cm (sessenta centímetros) acima do nível do meio da rua, entendendo-se como meio da rua o ponto equidistante dos dois meios-fios.

1.1º Todas as construções deverão ser iniciadas pelos muros de divisas laterais e de fundo, e na divisa frontal do lote deverá ser executado um tapume com altura máxima de 2,00 m (dois metros) e na cor verde. Poderá de comum acordo, entre os proprietários, compartilhar um mesmo muro.

2º Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado pela **Comissão de Obras**, que poderão delegar tais poderes para a Associação de Proprietários, antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

3º Para a referida análise deverão ser apresentados 03 (três) jogos dos seguintes documentos:

- Desenho completo, como a ser apresentado junto a Prefeitura Municipal de Itanhaém;
- Memoriais descritivos da obra;
- Desenho esquemático e cálculos da fossa séptica, sumidouro e filtro anaeróbico;

Toda esta documentação deverá estar assinada pelo COMPRADOR(ES) do(s) imóvel(eis), pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra.

4º A implantação do sistema individual de tratamento e disposição final dos esgotos gerados é de responsabilidade exclusiva do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de cada lote, devendo estar aprovado e concluído antes da ocupação do mesmo;



5º A Comissão de Obras tem poderes para fiscalizar e obrigar a correta execução das obras a serem executadas conforme o projeto aprovado, devendo ser nomeada e podendo delegar tais poderes para a Associação de Proprietários.

6º O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obter um visto da comissão de obras objetivando a certificação de estar de seus projetos estarem de acordo com as normas da associação, antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembleias Gerais da Associação de Proprietários;

7º Não será permitida a construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia;

8º As construções poderão ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento rua, previstos neste Instrumento e na legislação municipal. A altura máxima da construção é de 10,00 m (dez metros) a partir dos 60 centímetros mencionados no Item 1º.

9º Além dos dois pavimentos mencionados no item anterior, serão tolerados um porão, podendo ser configurado como sub-solo e um sótão, com as seguintes determinações:-

- Para o sótão somente acima do segundo pavimento, nunca acima de 2,00 m (dois metros) de altura;

- Para o porão ou sub solo, quando ele for possível pela topografia do terreno e por seu estilo arquitetônico; a cota de soleira da construção principal não poderá exceder +1,30 m (um metro e trinta centímetros) em relação ao meio da rua. Nestes casos, a elevação da cota de soleira permanece em 60 centímetros para o restante da área do terreno.

10º A área de construção deverá ter no mínimo 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados). Não serão consideradas para efeito do cálculo de área mínima, as áreas para edículas, e terraço(s) descoberto(s);

11º As edificações isoladas destinadas a estar, jogos, churrasqueira, banheiro ou depósito, conhecido como edículas, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00 m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, de 2,00 m (dois metros) da construção principal, e 2,00 m (dois metros) de uma das laterais quando o terreno for maior ou igual a 12,00 m (doze metros) de testada e de 1,50 m (um metro e meio) quando o terreno for menor do que 12,00 m (doze metros) de testada. A



área de projeção horizontal da edícula não poderá ser superior a 12% (doze por cento) da área do terreno.

11.1º Quando se tratar de terreno de esquina, a edícula terá que ter afastamento de 3,00 (três metros) da divisa da rua;

12º As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de 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 de Licença;

13º As ligações externas de energia elétrica, telefone, tevê a cabo ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os postes das redes públicas aéreas e a edificação principal;

14º Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverá ser previamente autorizada pela **Comissão de Obras**, que poderão delegar tais poderes para a Associação de Proprietários, que por sua vez poderá ouvir os órgãos públicos competentes a respeito. A inobservância por parte do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) possibilitará, a imediata comunicação de irregularidades às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes;

15. Ao edificar no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Manual de Obras, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se também a:

15.1 Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada, com a passagem de pedestre nos moldes do projeto original;

15.2 Com o intuito de manter a padronização paisagística das ruas do loteamento, a solução para pavimentação do acesso de veículos e pedestres na travessia das calçadas públicas ficará com acabamento livre a critério de cada proprietário, entretanto, será obrigatório a construção de calçada de pedestres mínima com 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura, devidamente alinhada de forma a propiciar a continuidade com as calçadas vizinhas, sendo vedada estar em altura superior a guia existente.



15.3 Nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 5,00 m (cinco metros) contados da divisa frontal do lote com o passeio público, correspondentes ao recuo frontal, somente serão permitidos cercas vivas com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e/ou muros de contenção com altura máxima de 60 cm (sessenta centímetros) a partir do nível natural do terreno, respeitando a área da calçada conforme projeto original.

15.4 Para o restante das divisas laterais e divisas de fundo são permitidos muros de alvenaria com altura máxima de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) e altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) a partir do nível do meio da rua. Poderá de comum acordo, entre os proprietários, compartilhar um mesmo muro, desde que cada um dos lotes tenha pelo menos a fundação de um muro cada, para fins de contenção de aterro. São vedados fechamentos laterais de lotes com cerca de arame liso ou farpado.

15.4.1 Não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes. Nos recuos de frente laterais, especificamente nos 5,00m (cinco metros de recuo da frente), o muro de divisa não poderá ter altura superior a 60 centímetros;

15.5 Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quais quer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar, devendo ser anuídas pela **Comissão de Obras**, que poderão delegar tais poderes para Associação de Moradores;

15.6 Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **Comissão de Obras**, que poderão delegar tais poderes para a Associação de Moradores, e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

15.7 Não será permitida a preparação de argamassa, concreto ou similares do leito das ruas;

15.8 Fica determinado que deverá haver uma placa de identificação da empresa ou profissional responsável pelo projeto até seu termino total, ou seja a emissão do alvará de habitabilidade ou equivalente. As mesmas não poderão exceder as seguintes dimensões: 1,50 m (um metro e meio) de altura máxima e 1,00 m (um metro) de largura máxima.

16° A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:



- a)** Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros) contados da divisa frontal do lote com o passeio público.
- b)** Recuos laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), de cada lado, a partir das divisas laterais, para lotes com testada inferior a 12,00 m (doze metros).
- c)** Recuos laterais: 2,00 m (dois metros), de cada lado, a partir das divisas laterais, para lotes com testada igual ou superior a 12,00 m (doze metros).
- d)** Recuo de fundos: 4,00 (quatro metros) a partir da divisa de fundo.

17° Em lotes de esquina a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios;

a) Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros) contados da divisa frontal do lote com o passeio público.

b) Para a rua secundária: 3,00 m (Três metros), a partir da divisa lateral do lote com o passeio público. (Recuo válido para a edificação principal e para a edícula quando houver).

c) Na divisa oposta a rua secundária, o recuo lateral será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a partir da divisa lateral do lote, para lotes com testada inferior a 12,00 m (doze metros) e 2,00 m (dois metros), a partir da divisa lateral, para lotes com testada igual ou superior a 12,00m (doze metros).

d) Recuo de fundos: 4,00 m (quatro metros) a partir da divisa de fundo do lote.

18° Lotes que possuem frente para duas ruas, que não sejam lotes de esquina, deverão ter recuo de frente de 5,00 m (cinco metros) para as duas ruas, contados a partir da divisa dos lotes com o passeio público; Sendo que deverá obedecer ao que determina os itens 15.1, 15.2, 15.3 e 15.4.1 deste manual.

18.1° Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote.

19° Todos os recursos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes não excedam a largura de 1,00 m (um metro). Caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00 m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com o decréscimo de 1,00 m (um metro).



19.1º A faixa de recuo de frente só poderá ser utilizada exclusivamente como jardim;

20º Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida com exceção de edícula e do abrigo para auto, desde que o comprimento não exceda 6,00 m (seis metros).

20.1º Nos casos de construção assobradada, quando houver a construção de garagens junto a divisa do terreno, o pavimento superior não poderá encostar na divisa, devendo preservar os recuos laterais, podendo ter um terraço quando a garagem for edificada com laje, mas com um muro nunca superior a 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) para o lado do vizinho;

21º Para os casos de obra que foi iniciada e paralisada, o proprietário da obra deverá providenciar tapumes de fechamento pintados de verde, nas laterais e de fundos, no limite do terreno e frontal a 5m do alinhamento frontal do terreno, não incluindo a área de calçada, que deverá permanecer livre. Caso o proprietário não venha a executar o fechamento, a associação deverá proceder a uma notificação para a execução em 30 (trinta) dias corridos, e em caso de descumprimento, a associação dos moradores poderá proceder a execução do mesmo com os custos a serem lançados na contribuição associativa do proprietário.

22º Para os casos de construção de quadras esportivas e afins, a construção de alambrados em tela deverá preservar o recuo de 1,00 m (um metro) da divisa dos lotes e casas vizinha e não ter altura superior a 6,00 m (seis metros);

23º Em hipótese nenhuma será permitido nos terrenos da associação, a criação de animais de médio e grande porte, tais como, bois, cavalos, cabritos, porcos e ovelhas e animais afins;

24º No caso do proprietário comercializar sua unidade ainda sem construção ou alugar seu imóvel construído, fica a responsabilidade de fazer constar no contrato de compra e venda, na escritura e no contrato de locação, a ciência da existência do presente manual de obras, e a anuência do futuro comprador ou locatário com relação ao mesmo, sob pena das multas e responsabilidades incidirem sobre o antigo proprietário do imóvel ou do locador do mesmo.

25º Após a construção da unidade, é obrigatório, o plantio de uma muda de árvore (preferencialmente palmeira) na calçada da rua em frente a cada unidade de terreno. Nos casos de a residência possuir mais de um lote, deverá ser plantada uma árvore para cada unidade de terreno;



26° O descumprimento das obrigações previstas, sujeita o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à cominação de multa mensal no valor atualizado da taxa de contribuição mensal, que será cobrada mensalmente enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser fixada e cobrada pela **Comissão de Obras**, sendo que tais poderes poderão ser delegados para a Associação de Proprietários.

27° Todos os projetos de edificação de residências deverão obrigatoriamente serem apresentados a **Comissão de obras**, e a mesma terá a incumbência de analisar, carimbar e vistar os projetos antes de serem protocolados junto a Prefeitura Municipal de Itanhaém. Os Projetos deverão ser apresentados na sede da administração, ou enviados por correio eletrônico em formato compatível com pdf, doc, dwg ou extensão cabível para o endereço de e-mail da administração.

A comissão de obras terá prazo de até 10 (dez) dias para a análise e carimbo dos projetos ou manifestação de desconformidade com o presente manual, onde o proprietário terá que apresentar novos projetos com as devidas adequações as regras da associação no presente manual.

A comissão de obras será formada por pelo menos 04 (quatro profissionais registrados no CREA ou CAU, no exercício da profissão). E deverá ter a anuência de pelo menos 02 (dois) profissionais.

Para casos especiais onde este **manual não abrange**, poderá o proprietário pedir, em caráter especial, a comissão de obras e a Associação de Proprietários uma análise do projeto em caráter especial que poderá ser inclusive ser posta em votação aberta, a critério da Comissão de Obras e Associação de Proprietários.

28° Fica determinada uma remuneração para a comissão de obras em exercício, com o percentual de 15% do salário mínimo vigente, por projeto analisado, a ser pago pelo proprietário interessado, diretamente ao Engenheiro da Comissão que analisou o projeto. Os nomes dos engenheiros que compõem a Comissão de obras estão à disposição dos interessados na sede da Associação e a distribuição das análises se dará em forma de rodízio entre os componentes.

Leonardo da Silveira Prates
Presidente da Associação dos Proprietários Do Residencial Belize