



Condomínio Vinhas da Vista Alegre

CODIGO DE OBRAS

1- Generalidades

2 - Restrições ao uso do lote

3- Afastamento das divisas

4- Restrições das Construções

5- Aprovações de Plantas

6- Fiscalização de Obras

7- Multas

Sr. Profissional

Para aprovação de plantas pelo CONVIVA, será necessário apresentar na administração :

- 08 (oito) vias do projeto com traçado de esgoto;
- 08 (oito) vias de memorial descritivo;
- Implantação em escala 1200 e com devidas cotas;
- Planta baixa;
- Fachada frontal 1:50;
- 02 cortes: longitudinal e transversal passando pelo banheiro, cozinha e lavanderia (esc. 1:100);
- Planta do telhado com indicação das águas na implantação (pode ser independente ou não);
- Locação da F.S. e P.A., com cota de dist. com duas divisas do lote;
- Constar fechamento do lote em alambrado $h=1.80$, sebes vivas, $n=1$;

Esta orientação segue as exigências do código de obras do Condomínio Vinhas da Vista Alegre assim como as da Prefeitura do Município de Vinhedo.

* Recomendamos antes de iniciar a obra, verificar se o terreno esta devidamente demarcado e se não estiver, contratar um topógrafo para fazê-lo, a fim de evitar possíveis irregularidades e atritos com os vizinhos além de eventuais prejuízos para retificação das divisas, caso estejam fora dos limites corretos (não confundir estacas amarelas de localização de ligação de água com as estacas de demarcação do terreno).

23 de Maio de 1998

Dep. de Eng. e Meio Ambiente

*****CONDOMINIO VINHAS DA VISTA ALEGRE*****

Vinhedo - SP

CODIGO DE OBRAS E MEIO AMBIENTE

1 - Generalidades

1.1 - Estas limitações, respeitadas as imposições que regulam a matéria, pelos Órgãos Públicos, serão cumpridas como exigência deste Condomínio, independentemente de fiscalização Oficial.

1.2 - As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso de unidades condominiais , tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado, bem como de atender aos princípios básicos de:

A - definir e harmonizar critérios de uso de unidades condominiais;

B - orientar o condômino quanto ao uso de sua unidade condominial;

C - impedir o uso indevido e danoso dos imóveis, descaracterizando o projeto estipulado para o Condomínio;

D - fazer cumprir os dispositivos regulamentares, da Convenção Condominial quanto ao uso da propriedade, em benefício exclusivo do conjunto de condôminos.

2 - Restrições ao uso do lote

2.1 - Não será permitida, em qualquer hipótese, a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote. Ela se destinara exclusivamente a habitação unifamiliar.

2.1.1 - Fica portanto determinado, que não será permitida construção de : prédio de apartamento para habitação coletiva; prédio não residencial; prédio para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de : comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultórios, clinica, firma para prestações de serviços , templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, etc.

2.1.2 - Não será permitida, mesmo em caráter privado domestico, com finalidade comercial, a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves, de tal forma que, o volume e as condições de higiene prejudiquem o bem estar coletivo.

2.2 - A construção de canil, será, permitido, desde que tenha 1,2m de altura e 3m2 de área no máximo e com fácil remoção.

3 - Afastamento das divisas

3.1 - Para a construção principal obedecera os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

A - recuo de frente : 6,00 metros a partir do alinhamento do passeio público (ou seja, a partir do final da calçada), onde o final da calçada é o início do lote;

B - recuo de fundos : 6,00 metros;

C - recuos laterais : 3,50 metros;

3.2 - Em lotes de esquina, a construção principal obedecera aos seguintes recuos obrigatórios:

A - para a via publica principal : 6,00 metros;

B - para a via publica secundaria : 3,50 metros;

C - para a divisa lateral do lote contíguo : 3,50 metros;

D - nos fundos : 6,00 metros.

POR DEFINIÇÃO: via publica principal e considerada a de menor testada do lote; via publica secundaria e a voltada para a maior dimensão do lote.

3.3 -Para construção da edícula obedecera aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

A - recuo de frente, ou seja, entre a construção principal e a edícula : 3,00 metros;

B - recuos laterais : 3,50 metros;

C - recuo dos fundos : 1,5 metros

3.4 - Para lotes de esquina, a construção da edícula obedecera os mesmos recuos do item 3.3.

3.5 - Para lotes com frente para duas vias públicas, porém não sendo de esquina, o recuo de frente de 6,00 metros terá que ser respeitado em ambas as frentes, independentemente a construção ser principal, edícula, etc.

3.6 - Todos os lotes que fazem divisa com áreas de Recreação devem obedecer ao disposto do item 4, independentemente de posição.

3.7 - A faixa de recuo de frente deverá ser usada como jardim, não podendo, em hipótese alguma, ter outra utilização tais como garagem ou abrigo para autos.

3.8 - Para construção de piscina obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios :
2,0 m de qualquer divisa, e 3,00 da construção principal

4 - Restrições de construção

4.1 - As edificações destinam-se exclusivamente para fins residenciais, ficando restritas a uma metragem mínima de 100m² para edificação principal, sem considerar garagens, edícula ou construções similares.

4.2 - TAXA DE OCUPAÇÃO: a área de projeção horizontal da construção não deve ultrapassar 50% da área total do lote .

4.3 - A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,50 metros incluindo o ponto mais alto do telhado, exceto em situações em que a topografia seja responsável por tal, e sendo assim será pré analisado pelo Departamento de Obras no Vista Alegre

4.4 - Nenhuma construção principal poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior), considerando acima do nível da via pública.

4.4.1 - Nos terrenos em declive, os pisos inseridos entre perfil natural do terreno e o nível da guia, não serão contados, porém acima do nível da via pública obedecerá o disposto no item 4.4.

4.4.2 - Além dos dois pavimentos mencionados no item 4.4, poderá a juízo do Condomínio, ser permitida a construção de outras dependências, quando o projeto da edificação e a topografia do terreno assim o exigirem.

4.5 - Não serão permitidas churrasqueiras, ou construção similar invadindo os recuos, ressalvando o disposto no item 3.

4.5.1 - A piscina seguirá o recuo imposto pela Prefeitura Municipal de Vinhedo.

4.6 - Para os terrenos cujo desnível natural for superior a 1,80 metros, deverá ser apresentando um desenho contendo: a linha de nivelamento em cada divisa, e pelo menos uma seção transversal e longitudinal passando pelo centro do terreno. Neste desenho deverá ser lançado a locação da obra e seus eventuais projetos executivos de terraplanagem e muro de arrimo.

4.7 - Será obrigatória a construção, em cada unidade autônoma, uma fossa séptica e poço absorvente, que devem figurar na planta a ser aprovada na forma dos seguintes itens:

4.7.1 - No desenho deverá constar locação distante no mínimo 3,00 metros de qualquer divisa, assim como suas dimensões e profundidade da fossa séptica (de concreto) e poço absorvente (revestido de tijolo), mesmo que seja inicialmente somente para edícula, seguir o dimensionamento conforme a A.B.N.T.

4.7.2 - Nos lotes exclusivamente ao redor dos lagos das Glebas 1 e 2, será suprimido o poço absorvente, devendo ser construído o ramal domiciliar, ligando através do tubo P.V.C., com diâmetro de 100mm, a fossa séptica, caixa de limpeza e a rede de esgoto.

4.7.3. - Nenhuma obra estará autorizada a iniciar sem que haja uma fossa provisória para uso da equipe de pedreiros e demais profissionais relativos a construção.

4.7.4. - A construção de canil, terá no máximo 3m², e altura máxima = 1,20 m. Sua construção poderá utilizar lajes, e deverá ser de fácil remoção terá que ter uma fossa.

4.8 - Todo e qualquer condômino será obrigado a dar servidão para passagem de águas e esgoto, na faixa de 1,50 metros nos recuos laterais e dos fundos dos lotes, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço bem como sua manutenção.

4.9 - Os fechos ou cercas nas divisas laterais e fundos das unidades autônomas (lotes), e possuindo altura máxima de 1,80 metros, serão optativamente, gradil, alambrados, sebes vivas e alvenaria, sendo vedado o uso de cerca de arame farpado ou similar. No caso de utilização de alambrados, os mesmos devem ser preferivelmente de palanques retos (sem a curva na parte superior), já que não será permitido a colocação de arame farpado.

4.9.1 - A altura e material a ser utilizado para os fechos em cada divisa, deverá ser especificado na planta de aprovação,

4.9.2 - A alvenaria poderá ser utilizada exclusivamente para fins estruturais nos terrenos, ou seja, em arrimos até o nível natural proposto pelo projeto,

4.9.3 - Fica totalmente proibido a alvenaria ou outro material para fechamento do recuo frontal, esta deverá ser vazada para maior eficiência da vigilância da equipe de segurança.

4.10 - As chaminés de lareiras, churrasqueiras, etc., distantes a menos de 10 metros da construção principal de qualquer outro lote, deverá ter altura superior em 1,5 metros do nível mais alto da referida construção principal, independentemente a data que uma ou outra construção foi iniciada ou concluída.

4.11 - As calçadas deverão ser gramadas, podendo ser intercaladas pedras ou blocos de alvenaria para a entrada dos veículos. E para trânsito de pedestre na faixa de 1,50m a partir de 1,00m do nível da guia, conforme normas do projeto de arborização e calçadas do Conviva. Não é permitido, em qualquer hipótese, o revestimento total das mesmas por qualquer tipo de alvenaria. A arborização é determinada pelo Condomínio, ficando o condômino compromissado em seguir tal orientação pelo Depto. de meio-ambiente.

4.12 - Pode-se unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um só lote. Todas as obrigações deste código de obras, continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante, além das seguintes restrições para composição e ou desmembramento de lotes contíguos:

A - Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para a obtenção de um único lote com duas frentes.

B - No caso de unificação de lotes, autoriza-se a construção de uma ou mais residências a nível do número anteriormente permitido, respeitando-se os critérios já estabelecidos, e um afastamento obrigatório de 7,00 metros entre as residências.

C - Não será permitida em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres quando da união ou recomposição dos lotes, ficando expressamente proibida a ocupação e o fechamento das vielas existentes.

4.13 - Não é permitida a utilização dos terrenos vizinhos para depósitos de materiais de construção ou preparo destes, ficando restrita a sua localização dentro do próprio lote em que esta sendo executada a obra.

4.14 - Não é permitido depositar entulhos de construção em lotes vizinhos ou calçadas, sendo obrigatório o uso de caçambas de entulho no local, conforme determina a Lei Municipal vigente.

4.15 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, ressalvando-se o exigido por lei, como no caso da placa de identificação do técnico responsável pela obra.

4.16 - O condômino obrigasse-a a manter os terrenos limpos e com vegetação tratada. O Condomínio poderá executar este serviço e efetuar a cobrança, caso o condômino não o faça.

4.17 - Não é permitido lançar quaisquer objetos ou líquidos no sistema viário ou nas áreas de lazer pertencentes ao Condomínio, que de qualquer forma, possa concorrer com a poluição ambiental.

4.18 - A entrada de máquinas de terraplanagem só será permitida com autorização da Administração.

4.19 - Os casos omissos de terrenos irregulares, serão resolvidos pelo Departamento de Obras do Condomínio, onde a análise será feita considerando o código de obras municipal.

5 - Aprovação de Plantas

5.1 - Todas as plantas de construção, modificação ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pelo Condomínio que verificara a obediência aos afastamentos das divisas, uso adequado do solo e demais aspectos normativos. Após a aprovação do projeto pelo Condomínio, o proprietário deverá submetê-los ao cadastramento do IAPAS (Jundiaí) e posteriormente, a Prefeitura Municipal de Vinhedo.

5.2 - Para aprovação pelo Condomínio serão fornecidas as respectivas plantas em oito vias, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo, também em oito vias. Aprovado o projeto, o Condomínio devolverá sete vias devidamente certificadas.

6 - Fiscalização de Obras

6.1 - Será de competência da Diretoria do Condomínio, ou por quem o mesmo indicar.

6.2 - O Condômino deverá manter na obra, planta e memorial descritivo, respectivamente aprovados, para uso do fiscal assim como o alvará para a construção.

6.3 - O fiscal, após apresentar sua identificação, deverá percorrer a obra, a fim de constatar o cumprimento deste código. O proprietário deverá facilitar o trabalho do fiscal.

6.4 - Encontrada alguma irregularidade, o fiscal emitirá boletim de ocorrência, deixando cópia anexa.

6.5 - O condômino que estiver irregular, terá prazo de 20 dias úteis, a contar da data de entrega do boletim de ocorrência, para pronunciar-se a respeito. Findo o prazo, o mesmo estará sujeito às multas aplicativas.

6.6 - Os atos passados, ou seja, anteriores à aprovação deste código de obras, e que se tornaram irregulares, serão analisados pela Diretoria de Obras Residenciais, e o parecer será emitido em duas vias, uma para o Condômino e outra para o arquivo do Condomínio.

7 - Multas

7.1 - Serão cobradas juntamente com a taxa condominial.

7.2 - O valor da multa, que corresponder a um percentual da referida taxa condominial, será cobrada até que a irregularidade seja devidamente sanada.

7.3 - Valor das multas : Os valores estabelecidos aqui, são inferiores ao máximo permitido pela Convenção Condominial, não excluindo porém, que este valor máximo seja cobrado, a critério do Sr. Síndico.

<u>ITEM</u>	<u>PORCENTUAL</u>
<u>Em que foi encontrada irregularidade</u>	<u>Valor a ser aplicado a irregularidade</u>

2)2.1 (Construção + de 01 residência)..... 3 taxas de condomínio

2.1.1 (Construção de prédio para habitação coletiva).....	3	taxas de condomínio
2.1.2 (Construção finalidade comercial).....	1/2	taxa de condomínio
3) 3.1. a 3.7 (Não respeitar recuos).....	2	taxas de condomínio
4) 4.1 a 4.4 (Restrições para construção).....	2	taxas de condomínio
4.5 (Invasão de recuos).....	1	taxa de condomínio
4.7 (Construção de fossa)	1	taxa de condomínio
4.8 (Dar servidão para passagem de água).....	1/2	taxa de condomínio
4.9 (Fechamento dos lotes/terrenos).....	1	taxa de condomínio
4.10 (Distancia para chaminés e lareiras).....	1/2	taxa de condomínio
4.11 (Gramagem de calçada).....	1	taxa de condomínio
4.13 (Utiliz. de terrenos vizinhos p/ depósito de material). 1/2	taxa de condomínio	
4.14 (Depositar entulhos em lotes vizinhos e calçadas).....	1	taxa de condomínio
4.15 (Propagandas com anúncios ou letreiros.....	1/2	taxa de condomínio
4.17 (Lançar objetos/líquidos no sistema viário do Cond.)....	1	taxa de condomínio

7.4 - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico e, conforme o caso, ad-referendo da Diretoria.

8 - Este Código de Obras, foi elaborado conforme autorização aprovada na Assembléia Geral do Condomínio em 23/05/98 em face as novas exigências da Prefeitura Municipal de Vinhedo.