

CONDOMÍNIO TRAMONTO

REGRAS DE CONSTRUÇÃO, USO, OCUPAÇÃO E AFASTAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I – DESTINAÇÃO E USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

- a) Cada Unidade Autônoma (lote) poderá conter **uma única edificação residencial**, destinada exclusivamente à **habitação unifamiliar**, sendo vedada a construção de mais de uma residência no mesmo lote;
- b) É expressamente proibida a utilização das edificações para fins **comerciais, industriais, institucionais ou de prestação de serviços**, tais como comércio em geral, escritórios, clínicas, consultórios, colégios, templos, hotéis, pousadas, ateliês ou quaisquer atividades similares, ainda que de forma parcial, eventual ou temporária;
- c) A utilização da Unidade Autônoma deverá preservar o caráter **estritamente residencial** do Condomínio Tramonto.
-

II – APROVAÇÃO DE PROJETOS

- a) Todo projeto de construção, ampliação, reforma ou demolição deverá ser **previamente submetido à análise e aprovação do Condomínio**, antes de seu encaminhamento aos órgãos públicos competentes;
- b) Para fins de análise, o proprietário deverá apresentar projeto arquitetônico completo, contendo, no mínimo:
- implantação com indicação de recuos e cotas;
 - plantas baixas;
 - planta de cobertura;
 - cortes;
 - fachadas;
 - projeto de drenagem das águas pluviais do lote;
 - memorial descritivo da edificação;
- c) O Condomínio poderá exigir ajustes técnicos ou arquitetônicos sempre que necessários para garantir a **harmonia estética**, o cumprimento das normas internas e a preservação das áreas comuns;
- d) O Condomínio terá poderes para **fiscalizar a execução da obra**, podendo determinar sua paralisação imediata em caso de descumprimento deste Memorial, da Convenção de Condomínio ou do projeto aprovado.
-

III – GABARITO, PAVIMENTOS E ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

- a) As edificações deverão respeitar o limite máximo de **03 (tres) pavimentos**, sendo permitidos pavimento térreo, pavimento superior e o sub-solo, este limitado a ocupar 30% (trinta) da área do lote.
- b) A altura máxima da edificação principal não poderá ultrapassar **9,00 m (nove metros)**, medidos a partir do nível médio do terreno natural do lote, excluindo-se o reservatório superior, desde que sua área não ultrapasse 2% da área total do respectivo terreno;
- c) Elementos técnicos ou arquitetônicos como caixas d'água, casas de máquinas, mirantes ou volumes técnicos deverão:
- estar integrados ao conjunto arquitetônico;
 - receber tratamento estético compatível com a edificação principal;
 - não descaracterizar o gabarito estabelecido.
-

IV – TAXA DE OCUPAÇÃO E ÁREA PERMEÁVEL

- a) A **Taxa de Ocupação (TO)** máxima permitida será de **50% (cinquenta por cento)** da área total da Unidade Autônoma, com coeficiente de aproveitamento de 1,00 (um);
- b) A área de projeção horizontal da edificação principal deverá respeitar integralmente o limite estabelecido neste artigo, sendo apenas permitida a existência de beirais.
- c) Cada Unidade Autônoma deverá manter **área permeável mínima correspondente a 15% (quinze por cento)** de sua área total.
-

V – EDÍCULAS E CONSTRUÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Será permitida a construção de edículas destinadas exclusivamente a áreas de apoio e lazer, tais como churrasqueira, banheiro, depósito ou ambientes similares;
- b) É **vedada** a utilização da edícula para fins residenciais independentes, bem como a existência de dormitórios;
- c) As edículas deverão:
- ser exclusivamente térreas;
 - possuir pé-direito máximo de **3,00 m (três metros)**;
- d) A área de projeção horizontal da edícula não poderá ultrapassar **25% (vinte e cinco por cento)** da projeção horizontal da edificação principal;
- e) As edículas **não poderão ser implantadas dentro da faixa de recuo obrigatório de fundos**, devendo ainda respeitar **afastamento mínimo de 2,00 m (dois metros) em relação ao muro de fundo do lote**.
-

VI – AFASTAMENTOS E RECUOS OBRIGATÓRIOS

a) A edificação principal deverá respeitar os seguintes recuos mínimos:

- **Recuo frontal:** 5,00 m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote;
- **Recuos laterais:** mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lateral;
- **Recuo de fundos:** mínimo de 2,00 m (dois metros);

b) Os recuos serão medidos a partir da **face externa da alvenaria**, admitindo-se apenas projeções de cobertura (beirais ou lajes) com avanço máximo de **1,00 m (um metro)**;

c) Caso as projeções de coberta excedam 1,00 m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da projeção excedente;

d) Na faixa de recuo frontal:

- é vedada qualquer forma de construção permanente ou provisória;
- é vedado qualquer tipo de fechamento físico;
- será permitida exclusivamente a utilização paisagística;

e) É vedada, na faixa de recuo frontal, a implantação de muros, gradis, cercas, portões, painéis, pergolados fechados, brises com função de barreira, decks, varandas, garagens, abrigos para veículos ou quaisquer elementos que caracterizem fechamento ou ocupação da área.

f) As piscinas, por não se caracterizarem como edificação, **não se submetem aos recuos obrigatórios aplicáveis à edificação principal**, podendo ser implantadas inclusive na área situada entre a edificação principal e os limites do lote.

VII – MUROS, FECHAMENTOS E PADRÃO VISUAL

a) **É expressamente proibida a construção de muros, paredes, cercas, gradis ou qualquer tipo de fechamento físico na frente das Unidades Autônomas**, inclusive na faixa de recuo frontal;

b) O recuo frontal deverá permanecer **totalmente aberto**, sendo admitidos apenas elementos de paisagismo, sem função de delimitação ou barreira física;

c) **Muros e fechamentos sólidos somente serão permitidos nas divisas laterais e de fundo** das Unidades Autônomas;

d) Os muros laterais e de fundo deverão respeitar a **altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta)**, medidos a partir do nível natural do terreno do próprio lote. Nos 5,00 m (cinco) de recuo frontal, o muro poderá ter no máximo 1,10 m(um metro e dez) ;

e) É vedada a instalação de cercas elétricas, concertinas, arames farpados, lâminas cortantes ou dispositivos de segurança aparentes voltados para áreas comuns;

f) Qualquer exceção somente poderá ocorrer mediante **aprovação expressa e formal do Condomínio**, por motivo técnico devidamente justificado, não constituindo precedente.

VIII – TERRAPLENAGEM, TALUDES E DRENAGEM

a) Nenhuma obra de terraplenagem poderá ser executada sem projeto previamente aprovado pelo Condomínio e pelos órgãos competentes;

- b) Taludes de corte ou aterro deverão receber tratamento técnico adequado, incluindo contenções quando necessárias e **cobertura vegetal obrigatória**, de modo a prevenir processos erosivos;
- c) O sistema de drenagem das águas pluviais dentro da Unidade Autônoma será de **inteira responsabilidade do proprietário**, sendo vedado o lançamento de águas sobre lotes vizinhos ou áreas comuns;
- d) O proprietário será responsável pela manutenção do sistema de drenagem, respondendo por quaisquer danos decorrentes de falhas ou omissões;
- e) Os adquirentes de lotes à jusante são obrigados a conceder servidão de passagem para a instalação de rede de águas pluviais nos recuos de fundo ou lateral, caso o lote vizinho possua o desnível do perfil original com queda para os fundos e necessite desta servidão para o escoamento à rede de drenagem.

IX – DISPOSIÇÕES GERAIS DE OBRA

- a) É vedada a utilização de Unidades Autônomas vizinhas como canteiro de obras, depósito de materiais ou área de apoio sem autorização expressa e formal do respectivo proprietário e do Condomínio;
- b) O proprietário responderá por danos causados às áreas comuns, vias internas, passeios, jardins, redes de infraestrutura ou equipamentos do Condomínio;
- c) Para o início das obras de construção da edificação, após a terraplanagem, o lote deverá ser cercado com tapume em todo o perímetro. Durante todo o andamento da obra, os tapumes devem permanecer em bom estado de conservação, e devem receber manutenção e pintura sempre que necessário para garantir o fechamento e o padrão do Condomínio. O tapume deve ser instalado nos limites do lote e deverá ser de telha metálica, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta). A face voltada para a rua deve ser pintada na cor verde bandeira.
- d) O descumprimento das normas deste Memorial autoriza o Condomínio a determinar o **embargo imediato da obra**, sem prejuízo da comunicação aos órgãos públicos competentes e da aplicação das penalidades previstas na Convenção de Condomínio.

X – DISPOSIÇÕES FINAIS

- a) Estas normas complementam a Convenção de Condomínio e deverão ser observadas por todos os proprietários, possuidores, construtores e profissionais responsáveis pelas obras no Condomínio Tramonto;
- b) Os casos omissos serão resolvidos pelo Condomínio, observada a legislação urbanística vigente e os princípios de preservação do padrão arquitetônico e urbanístico do empreendimento.