

# VILLAGIO

Vêneto

— **BrDU** —

MANUAL DO  
CLIENTE / ASSOCIADO

## **Construindo sonhos no Villagio Vêneto**

Este manual foi elaborado com o objetivo de orientar e apoiar os proprietários do Villagio Vêneto em todas as etapas, desde a concepção do projeto até a construção da casa dos seus sonhos, promovendo também uma convivência harmoniosa entre os moradores.

Aqui, você encontrará informações essenciais sobre os procedimentos de apresentação, análise e aprovação dos projetos, além das normas que regem as construções no condomínio.

Incluímos ainda anexos ilustrativos com modelos e referências que servirão como guia para garantir a padronização e a qualidade estética do nosso empreendimento.

Nosso propósito é facilitar o seu processo e contribuir para que cada morador construa não apenas uma casa, mas um lar em perfeita sintonia com o estilo e a proposta do Villagio Vêneto.

# ÍNDICE

<b>1. ORIENTAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>8</b>
1.1 OBRIGAÇÕES GERAIS.....	9
1.1.1 Fechamento do Perímetro dos Lotes.....	9
1.1.2 Acesso ao Villagio Vêneto .....	9
1.1.3 Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares.....	10
1.1.4 Abrigo de Gás.....	10
1.1.5 Águas Pluviais e Esgoto .....	10
1.1.6 Comunicação Visual .....	10
1.1.7 Manutenção dos Lotes Antes da Edificação .....	11
1.1.8 Levantamento Planialtimétrico e Sondagem .....	11
1.1.9 Infrações .....	11
<b>2. TERMINOLOGIAS.....</b>	<b>12</b>
2.1 SIGNIFICADOS USUAIS.....	13
2.1.1 Acessibilidade: .....	13
2.1.2 Afastamento: .....	13
2.1.3 Alinhamento:.....	13
2.1.4 Altura da Edificação:.....	13
2.1.5 Alvará:.....	13
2.1.6 Área Construída: .....	13
2.1.7 Área Edificada Aprovada: .....	13
2.1.8 Área Privativa:.....	13
2.1.9 Área “NON AEDIFICANDI”: .....	13
2.1.10 Área Permeável:.....	14
2.1.11 As Built:.....	14
2.1.12 Associação: .....	14
2.1.13 Associado: .....	14
2.1.14 Atividade Edilícia: .....	14
2.1.15 Balanço: .....	14
2.1.16 Beiral: .....	14
2.1.17 Brise: .....	14
2.1.18 Calçada:.....	14
2.1.19 Certificado de Conclusão de Obras: .....	14
2.1.20 Cobertura: .....	14
2.1.21 Cobertura Vegetal Não Permeável: .....	15
2.1.22 Coeficiente de Aproveitamento: .....	15
2.1.23 Desdobro: .....	15
2.1.24 Desmembramento:.....	15
2.1.25 Demolição: .....	15
2.1.26 Divisa: .....	15

2.1.27	Edícula: .....	15
2.1.28	Edificação Existente Regular:.....	15
2.1.29	Edificação Licenciada ou Regular:.....	15
2.1.30	Edificação Transitória: .....	15
2.1.31	Edílicia:.....	16
2.1.32	Embargo: .....	16
2.1.33	Equipamento Público Comunitário:.....	16
2.1.34	Equipamento Público Urbano: .....	16
2.1.35	Fachada:.....	16
2.1.36	Faixa de Acesso: .....	16
2.1.37	Faixa de Circulação de Veículos: .....	16
2.1.38	Habitação Unifamiliar: .....	16
2.1.39	Infração: .....	16
2.1.40	Interdição: .....	16
2.1.41	Interessado: .....	17
2.1.42	Levantamento Topográfico:.....	17
2.1.43	Linha de Referência:.....	17
2.1.44	Linha mediana: .....	17
2.1.45	Logradouro público:.....	17
2.1.46	Lote:.....	17
2.1.47	Lote de apoio:.....	17
2.1.48	Lote de equipamento urbano: .....	17
2.1.49	Lote de Esquina: .....	17
2.1.50	Lote Especial: .....	17
2.1.51	Lote Meio de Quadra: .....	17
2.1.52	Marquise:.....	18
2.1.53	Meio-Fio:.....	18
2.1.54	Mezanino:.....	18
2.1.55	Monobloco: .....	18
2.1.57	Muro de Arrimo: .....	18
2.1.58	Muro de Divisa:.....	18
2.1.59	Obra: .....	18
2.1.60	Passeio:.....	18
2.1.61	Patamar:.....	18
2.1.62	Pavimento: .....	18
2.1.63	Pavimento Superior: .....	18
2.1.64	Pavimento Térreo: .....	19
2.1.65	Perímetro da Edificação: .....	19
2.1.66	Piscina:.....	19
2.1.67	Ponto de Referência:.....	19
2.1.68	Platibanda: .....	19
2.1.69	Projeto Arquitetônico:.....	19

2.1.70	Remembramento:.....	19
2.1.71	Servidão:.....	19
2.1.72	Subsolo:.....	19
2.1.73	Tapume:.....	19
2.1.74	Testada:.....	19
2.1.75	Testada do Terreno:.....	20
2.1.76	Topografia Modificada:.....	20
2.1.77	Topografia Original:.....	20
2.1.78	Unidade Autônoma:.....	20
2.1.79	Unificação:.....	20
2.1.80	Via Pública:.....	20
2.1.81	Via Ciclável:.....	20
2.1.82	Via Coletora:.....	21
2.1.83	Via de Pedestre:.....	21
2.1.84	Via Pública:.....	21
2.1.85	Via Sanitária:.....	21
2.1.86	SIGLAS:.....	21
<b>3.</b>	<b>APROVAÇÃO DOS PROJETOS.....</b>	<b>22</b>
3.1	INÍCIO DO PROCESSO DE ANÁLISE DE PROJETO.....	23
3.1.1	Atividades e Documentações obrigatórias para início de análise.....	23
3.1.2	Procedimento de Análise.....	23
<b>4.</b>	<b>RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>24</b>
4.1	MANUAL DE PROJETO DE ARQUITETURA.....	25
4.2	USO E OCUPAÇÃO DO LOTE.....	25
4.2.1	Finalidade do Lote.....	25
4.2.2	Área Construída Mínima:.....	25
4.2.3	Índice de Aproveitamento (IA):.....	25
4.2.4	Índice De Permeabilidade (IP):.....	26
4.2.5	Índice Paisagístico (IP):.....	26
4.2.6	Índice de Ocupação (IO):.....	26
4.2.7	Unidades Situadas em Área de Ocupação Sustentável (AOS):.....	26
4.2.8	Nível do Pavimento Térreo:.....	27
4.2.9	Número Máximo De Pavimentos:.....	27
4.2.10	Altura Máxima da Edificação:.....	27
4.2.11	Vagas de Veículos.....	27
4.2.12	Passeio Público (Calçada).....	28
4.2.13	Áreas Verdes e Sistemas de Lazer.....	29
4.2.14	Fechamento Individual dos Lotes.....	29
4.2.15	Área Mínima de Construção.....	30
4.2.16	Edícula.....	30

4.2.17	Pergolados: .....	30
4.2.18	Piscinas e Equipamentos de Lazer Descobertos .....	30
4.2.19	Recuos .....	31
•	Lotes Meio de Quadra: .....	31
•	Lotes de Esquinas:.....	31
•	Lotes Especiais: .....	31
	NOTAS: .....	31
4.2.20	Exemplos dos Conceitos Dispostos Acima .....	33

## **5. MEMORIAL DESCRITIVO..... 36**

5.1	DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS.....	37
5.1.1	Lotes.....	37
5.1.2	Marcos.....	37
5.1.3	Terraplenagem:.....	37
5.1.4	Sarjetas .....	37
5.1.5	Pavimentação .....	37
5.1.6	Galerias de Águas Pluviais .....	37
5.1.7	Água e Esgoto .....	38
5.1.8	Energia .....	38
5.1.9	Iluminação Pública.....	38
5.1.10	Paisagismo e Arborização.....	38
5.1.11	Fechamento do Perímetro.....	38
5.1.12	Irrigação.....	39
5.1.13	Lotes da Portaria.....	39
5.1.14	Lotes de Equipamentos .....	39
5.1.15	Áreas de Esportes, Lazer e Convivência .....	39
•	01 (uma) Quadra de Tênis: .....	39
•	01 (um) Campo de Futebol Society:.....	39
•	02 (duas) Quadras de Areia: .....	39
•	01 (uma) Pista de Caminhada: .....	39
•	01 (uma) Ciclorrota: .....	40
•	01 (uma) Estação Fitness Outdoor: .....	40
•	01 (uma) Pista de Skate:.....	40
•	01 (um) Pet Place: .....	40
•	01 (um) Parque Infantil:.....	40
•	02 (dois) Redários: .....	40
•	01 (um) Pomar:.....	40
•	01 (uma) Agrofloresta:.....	40
•	01 (um) Espaço Feira:.....	41
•	05 (cinco) Boulevards – Passagens de Pedestre:.....	41
5.1.16	Equipamentos de Lazer e Convivência .....	41
•	Espaço Gourmet – QE01: .....	41

• Academia – QE02:.....	41
• Piscina – QE02:.....	41
• Quiosque Churrasqueira Gourmet – QE02:.....	41
• Brinquedoteca – QE02:.....	41
• Sauna – QE02:.....	42
• Salão de Festas – QE03:.....	42
• Minimercado – QE03:.....	42
• Estação de Conveniência de Carros – QE02 e QE03:.....	42
5.1.17 Segurança.....	42
<b>6. MANUAL DO ARQUITETO .....</b>	<b>43</b>
6.1 PROJETO ARQUITETÔNICO .....	44
6.1.1 Elaboração do Projeto Arquitetônico .....	44
6.1.2 Aprovação E Fiscalização.....	44
<b>7. MANUAL DO CONSTRUTOR .....</b>	<b>45</b>
7.1 EXECUÇÃO DE PROJETOS.....	46
7.1.1 Início da Obra.....	46
7.1.2 Tapume.....	46
7.1.3 Obra.....	47
7.1.4 Horário de Funcionamento da Obra.....	48
7.1.5 Canteiro de Obra.....	48
7.1.6 Vistoria de Gabarito de Obra.....	48
7.1.7 Lote de Apoio.....	49
7.1.8 Materiais de Construção para Uso nas Obras.....	49
7.1.9 Restrição de Veiculos Pesados.....	50
7.1.10 Terraplenagens, Estaqueamentos, Fundações e Uso de Explosivos.....	50
7.1.11 Fiscalização e Notificação de Irregularidades da Obra.....	50
7.1.12 Fiscalização, Denúncia, Autuação e Embargos.....	51
7.1.13 Embargo.....	51
7.1.14 Interrupção da Obra.....	51
7.1.15 Ligações de Água e Energia.....	52
7.1.16 Inspeção de Obras.....	52
7.1.17 Passeio.....	53
7.1.18 Finalização de Obra, Concessão do Certificado de Conclusão de Obra pela Prefeitura Municipal e Ocupação da Edificação.....	53
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>55</b>

## 1. ORIENTAÇÕES GERAIS

As Orientações Gerais têm como propósito apresentar, de forma clara e objetiva, as terminologias utilizadas ao longo deste manual.

Além disso, esta seção traz um guia prático com o checklist de documentos e etapas necessárias para a aprovação dos projetos junto à Associação de Moradores do Loteamento Villagio Vêneto.

O objetivo é facilitar a compreensão e o cumprimento das diretrizes, assegurando que todos os projetos estejam em conformidade com as normas e o padrão estabelecido pela associação.

O presente Manual estabelece as regras, limitações e restrições urbanísticas aplicáveis ao Loteamento, com o objetivo de disciplinar o uso e a ocupação do solo, preservar o meio ambiente e orientar a aprovação de projetos, bem como definir as penalidades cabíveis em caso de descumprimento.

As disposições deste Regulamento têm caráter complementar, não excluindo a observância das legislações federal, estadual e municipal, nem das normas técnicas pertinentes, em especial as da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, das concessionárias de serviços públicos e de quaisquer entidades competentes que editem normas regulamentares. No que diz respeito à mão de obra, devem ser observadas também as normas expedidas pelo Ministério do Trabalho.

Em caso de divergência entre as disposições deste Regulamento e eventuais alterações na legislação aplicável, prevalecerão as novas normas legais sempre que impuserem restrições mais rigorosas, sendo estas automaticamente incorporadas pela ASSOCIAÇÃO.

Compete ao ASSOCIADO assegurar que projetistas, empreiteiros e demais profissionais envolvidos direta ou indiretamente na execução das OBRAS no LOTE tenham pleno conhecimento das disposições deste Regulamento.

As regras aqui contidas aplicam-se igualmente a todos os LOTES e devem ser rigorosamente observadas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste documento ou no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

O ASSOCIADO será integralmente responsável pelas infrações cometidas contra este Regulamento, ainda que praticadas por seus prestadores de serviço ou contratados, ficando sujeito às penalidades cabíveis perante a ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais previstas em lei.

## **1.1 OBRIGAÇÕES GERAIS**

### **1.1.1 Fechamento do Perímetro dos Lotes**

O fechamento do perímetro a ser executado pelo proprietário do lote, mediante aprovação da Municipalidade, poderá ser de muro, vidro ou cerca viva, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE. Salvo exceção para os Lotes Especiais, cujo fechamento não permite o muro de alvenaria e cuja observância é obrigação do associado. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento dos LOTES atinjam os locais onde eles se situarão. O empreendedor poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de LOTES.

O ASSOCIADO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

### **1.1.2 Acesso ao Villagio Vêneto**

A entrada de todas as pessoas e veículos ocorrerá pelo controle de aces-

so, sujeita à identificação e indicação do destino ao funcionário responsável pelo controle.

### 1.1.3 Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares

As instalações de energia bem como as ligações de telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela ASSOCIAÇÃO e das concessionárias de serviços públicos. A ASSOCIAÇÃO fornecerá detalhe ilustrativo para as ligações. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

### 1.1.4 Abrigo de Gás

O abrigo para botijões de gás poderá ser construído junto ao muro de divisa, desde que sua altura máxima não ultrapasse 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

### 1.1.5 Águas Pluviais e Esgoto

A SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ou privativa de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais nas faixas de recuos laterais e de fundo deverá ser cedida obrigatoriamente por todos os associados, sendo que ocorrerá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a implantação das referidas canalizações, bem como suas manutenções.

Caixas de inspeção para canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais deverão ser previstas, antes da ligação à rede pública.

A TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na faixa de SERVIDÃO deverá ser mantida nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais. O plantio de espécies vegetais que possam prejudicar esta canalização também não deve ser executado. No caso de redes executadas pela empreendedora, ficará a cargo da ASSOCIAÇÃO a manutenção.

As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTE do proprietário cedente.

O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente.

O proprietário deverá tomar todas as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.

Se houver abrigo para animais domésticos, este deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgoto sanitário.

### 1.1.6 Comunicação Visual

Nos LOTES unifamiliares residenciais é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO, especificamente para essa finalidade, na portaria do Loteamento.

Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas de placas indicando responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA ou CAU, e número de registro junto à prefeitura, endereço da OBRA incluindo a identificação de quadra e LOTE.

#### 1.1.7 Manutenção dos Lotes Antes da Edificação

Sem prejuízo à ASSOCIAÇÃO, o ASSOCIADO é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor, tendo em vista o bom nível do Loteamento, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

#### 1.1.8 Levantamento Planialtimétrico e Sondagem

São de responsabilidade do ASSOCIADO, os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do solo do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a vendedora, o empreendedor ou a ASSOCIAÇÃO de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

Dentro dos LOTES, o corte de árvores isoladas por qualquer motivo será de responsabilidade do ASSOCIADO.

#### 1.1.9 Infrações

A infração às disposições do presente Regulamento acarretará a pena de multa, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.

As multas serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste Regulamento. As MULTAS poderão ser dos TIPOS A, B, C e D.

Os valores para cada um dos tipos de multa serão fixados pela ASSOCIAÇÃO em assembleia. As multas serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

Constatada a infração ao presente Regulamento, a ASSOCIAÇÃO notificará o infrator, concedendo o prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada.

Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a multa será devida independentemente de nova comunicação ao ASSOCIADO.

As multas devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão em favor da ASSOCIAÇÃO.

## 2. TERMINOLOGIA

As TERMINOLOGIAS têm como finalidade apresentar, padronizar e facilitar a compreensão dos principais termos e expressões utilizadas ao longo deste manual, garantindo clareza na leitura e aplicação das diretrizes.

## 2.1 SIGNIFICADOS USUAIS

As TERMINOLOGIAS, tem como objetivo esclarecer e unificar os termos e conceitos utilizados neste Manual. Os conceitos aqui tratados estão em consonância com o Glossário contido na Coleção Urbanística de Goiânia – 3ª Edição/2024, disponível no site da Prefeitura de Goiânia: <https://www.goiania.go.gov.br/seplan/legislacao-2/> .

Para efeitos do disposto neste Manual, entende-se por:

### 2.1.1 Acessibilidade:

Conjunto de condições que asseguram a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, o acesso seguro, autônomo e contínuo aos espaços, equipamentos e serviços.

### 2.1.2 Afastamento:

Distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e as DIVISAS laterais, de fundo ou do ALINHAMENTO frontal do LOTE; distância entre as linhas de projeção das edificações existentes em um mesmo LOTE; ou a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

### 2.1.3 Alinhamento:

Linha divisória entre o LOTE e a VIA PÚBLICA.

### 2.1.4 Altura da Edificação:

Cota máxima de altura da edificação, designada em metros lineares, medida em relação à laje do piso do pavimento térreo ou nível de referência quando houver subsolo aflorado, até: a) o limite do coroamento da platibanda ou cumeeira do telhado, o que apresentar maior altura. b) a laje de cobertura do último pavimento útil.

### 2.1.5 Alvará:

Ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço.

### 2.1.6 Área Construída:

Soma das áreas dos pisos cobertos/permeáveis de todos os PAVIMENTOS de uma edificação.

### 2.1.7 Área Edificada Aprovada:

Área total construída licenciada.

### 2.1.8 Área Privativa:

Toda área que compõe a edificação, de uso específico do proprietário.

### 2.1.9 Área “NON AEDIFICANDI”:

Área onde não é permitido edificar.

#### 2.1.10 Área Permeável:

Área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento impermeável.

#### 2.1.11 As Built:

Conjunto de projetos e documentos técnicos que registram todas as modificações ocorridas durante a construção de um projeto licenciado.

#### 2.1.12 Associação:

União de pessoas que se organizam sem fins econômicos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o LOTEAMENTO e fiscalizar as observâncias do disposto neste Regulamento, conforme previsto no respectivo Estatuto Social.

#### 2.1.13 Associado:

Todo proprietário de LOTE.

#### 2.1.14 Atividade Edilícia:

Todas as atividades executadas no terreno como tapume, movimento de terra, gabarito de obra, demolição, reforma, reconstrução ou construção de edificações novas.

#### 2.1.15 Balanço:

Avanço ou prolongamento de um elemento da construção além de sua base de sustentação.

#### 2.1.16 Beiral:

Prolongamento, em balanço, da cobertura de uma edificação, que sobressai dos limites externos da edificação.

#### 2.1.17 Brise:

Elemento de composição de fachada para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejuízo da iluminação e ventilação.

#### 2.1.18 Calçada:

Parte da via não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e equipamento de acessibilidade.

#### 2.1.19 Certificado de Conclusão de Obras:

Ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar uma edificação.

#### 2.1.20 Cobertura:

Sistema construtivo localizado na parte superior da edificação, destinado a protegê-la contra intempéries naturais (chuva, sol, vento), e a assegurar condições de habitabilidade, podendo ser composta por telhados, lajes, terraços ou sistemas equivalentes.

**2.1.21 Cobertura Vegetal Não Permeável:**

Superfície recoberta por espécies vegetais, situada em laje horizontal ou piso, com plantas de vários portes e/ou outros componentes de jardins, sendo estas estruturas que não permitem a infiltração da água no solo natural.

**2.1.22 Coeficiente de Aproveitamento:**

Índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, resulta na área máxima de construção permitida.

**2.1.23 Desdobro:**

Vide DESMEMBRAMENTO.

**2.1.24 Desmembramento:**

Subdivisão de LOTE para a constituição de novos LOTES.

**2.1.25 Demolição:**

Derrubamento total ou parcial de uma edificação como ato voluntário ou por determinação administrativa ou judicial, a fim de impedir ou adequar obra irregular às normas edilícias;

**2.1.26 Divisa:**

Linha limítrofe de um LOTE.

**2.1.27 Edícula:**

Edificação acessória, afastada da edificação principal.

**2.1.28 Edificação Existente Regular:**

Edificação já concluída, habitada ou não e que foi aprovada/licenciada pelo município para sua construção.

**2.1.29 Edificação Licenciada ou Regular:**

Aquela que possui projeto aprovado, Certificado de Conclusão de Obra ou “Habite-se” ou regularizada por lei específica.

**2.1.30 Edificação Transitória:**

Edificação de caráter e uso não permanente, com prazo de terminado para encerramento de sua ocupação ou atividade, passível de montagem, desmontagem e transporte.

#### 2.1.31 Edilícia:

Edificação acessória, afastada da edificação principal.

#### 2.1.32 Embargo:

Medida fiscal que visa impedir a continuidade de obra ou construção executada, ocupada ou não, sem o licenciamento pelo município ou pela ASSOCIAÇÃO, ou em desacordo com a legislação vigente.

#### 2.1.33 Equipamento Público Comunitário:

Instalação ou espaço de infraestrutura urbana destinado aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública, abastecimento e outros.

#### 2.1.34 Equipamento Público Urbano:

Instalação ou espaço de infraestrutura urbana destinado a abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado, vias de circulação e similares.

#### 2.1.35 Fachada:

Qualquer das faces ou paredes externas de uma edificação, podendo ser lateral, frontal e posterior.

#### 2.1.36 Faixa de Acesso:

Espaço destinado à entrada de veículo ao interior do terreno ou à vaga de estacionamento.

#### 2.1.37 Faixa de Circulação de Veículos:

Espaço destinado à circulação do veículo, com ou sem acesso ao estacionamento de veículos.

#### 2.1.38 Habitação Unifamiliar:

Edificação definida por somente uma unidade habitacional em terreno exclusivo.

#### 2.1.39 Infração:

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

#### 2.1.40 Interdição:

Medida utilizada pela administração para impedir a ocupação de um imóvel, por razões de segurança, insalubridade ou ainda pela constatação de sua utilização em desacordo com a legislação em vigor.

#### 2.1.41 Interessado:

Aquele que pode atuar processo administrativo na ASSOCIAÇÃO ou no município, podendo ser proprietário, possuidor, procurador legal ou qualquer interessado com relação jurídica com o imóvel para o qual pretende atuar o processo.

#### 2.1.42 Levantamento Topográfico:

Operações topográficas para medir um terreno com todas as suas características e representá-lo à escala através do desenho.

#### 2.1.43 Linha de Referência:

Linha imaginária traçada paralelamente à TESTADA, passando pelo ponto da projeção horizontal da edificação principal mais próximo à TESTADA.

#### 2.1.44 Linha mediana:

Linha imaginária traçada entre o ponto mediano da TESTADA e o ponto mediano da DIVISA de fundo do LOTE.

#### 2.1.45 Logradouro público:

Todo e qualquer espaço de uso público comum.

#### 2.1.46 Lote:

Menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à edificação.

#### 2.1.47 Lote de apoio:

LOTE que faz DIVISA com o LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

#### 2.1.48 Lote de equipamento urbano:

LOTE destinado para uso da ASSOCIAÇÃO.

#### 2.1.49 Lote de Esquina:

LOTE localizado na convergência de duas vias públicas.

#### 2.1.50 Lote Especial:

LOTE com mais de uma frente ou de esquina em situações atípicas de desenho de quadra ou ainda, que exijam regras próprias de recuo, ocupação e aproveitamento.

#### 2.1.51 Lote Meio de Quadra:

LOTE localizado na parte intermediária da quadra, com testada para apenas uma via.

2.1.52 Marquise:

Cobertura em balanço ou não, sem acesso ou circulação de pessoas.

2.1.53 Meio-Fio:

Bloco de concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

2.1.54 Mezanino:

PAVIMENTO intermediário entre o piso e o teto de um PAVIMENTO.

2.1.55 Monobloco:

Edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.

2.1.56 Multa tipo A, B, C ou D:

Tipos de multa aplicável ao ASSOCIADO, conforme valores definidos neste Regulamento.

2.1.57 Muro de Arrimo:

Muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE.

2.1.58 Muro de Divisa:

Muro de fechamento do LOTE.

2.1.59 Obra:

Realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

2.1.60 Passeio:

Parte da VIA PÚBLICA destinada ao trânsito de pedestres.

2.1.61 Patamar:

Superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

2.1.62 Pavimento:

Qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subsequentes, não superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e desde que não gere planos sobrepostos.

2.1.63 Pavimento Superior:

PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

#### 2.1.64 Pavimento Térreo:

PAVIMENTO cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR localizasse, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA.

#### 2.1.65 Perímetro da Edificação:

Linha que delimita o contorno externo da obra ou edificação.

#### 2.1.66 Piscina:

Tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

#### 2.1.67 Ponto de Referência:

Ponto de cruzamento entre a LINHA MEDIANA e a LINHA DE REFERÊNCIA, tomado na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE.

#### 2.1.68 Platibanda:

Prolongamento das paredes externas de uma edificação acima da laje da edificação, utilizado como composição arquitetônica do anteparo visual de telhados.

#### 2.1.69 Projeto Arquitetônico:

Conjunto de desenhos arquitetônicos contendo compartimentos, dimensões, implantação e volumetria, representando todos os pavimentos e seus elementos construtivos e com indicação de parâmetros urbanísticos e demais exigências legais estabelecidas.

#### 2.1.70 Remembramento:

Reagrupamento de LOTES contíguos para a constituição de LOTES maiores.

#### 2.1.71 Servidão:

ÁREA “NON AEDIFICANDI” destinada a receber redes públicas e/ ou privadas de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais.

#### 2.1.72 Subsolo:

PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO, considerando que sua laje de cobertura não se situe acima do ponto mais alto do ALINHAMENTO frontal.

#### 2.1.73 Tapume:

Proteção vertical provisória, feita em madeira ou outros materiais, destinada ao tapamento e vedação de todo o perímetro das atividades edilícias;

#### 2.1.74 Testada:

ALINHAMENTO de acesso ao LOTE.

#### 2.1.75 Testada do Terreno:

Linha divisória entre o terreno e o logradouro público, o mesmo que alinhamento do terreno;

#### 2.1.76 Topografia Modificada:

Perfil modificado do terreno após o recebimento do LOTE, conforme modificações realizadas pelo ASSOCIADO.

#### 2.1.77 Topografia Original:

Perfil natural do terreno (PNT) quando da conclusão das OBRAS do Loteamento e entrega do LOTE ao ASSOCIADO.

#### 2.1.78 Unidade Autônoma:

Parte da edificação destinada a fins residenciais ou não, constituída de dependências e instalações de uso privativo e com ligação às dependências e instalações de uso comum da edificação, designada por ordem numérica ou alfabética, para efeito de identificação. Ex.: unidade comercial, unidade habitacional e outros.

#### 2.1.79 Unificação:

Vide REMEMBRAMENTO.

#### 2.1.80 Via Pública:

Espaço destinado à circulação de veículos e pedestres.

#### 2.1.81 Via Ciclável:

Via destinada ao deslocamento de ciclos, com circulação exclusiva ou compartilhada e que se subdivide, conforme o grau de proteção da via, nas seguintes categorias:

- a) ciclovia: pista destinada ao trânsito exclusivo de ciclos, separada da via pública de tráfego motorizado por meio-fio ou obstáculo similar, implantada de forma a prover maior nível de segurança e conforto aos ciclistas;
- b) ciclofaixa: faixa destinada ao trânsito exclusivo de ciclos, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica, podendo ser permanente ou de utilização eventual;
- c) ciclorrota: via aberta ao uso público caracterizada como pista compartilhada com o trânsito de veículos motorizados, bicicletas e pedestres, sendo via preferencial ao pedestre quando demarcada na calçada e preferencial à bicicleta quando demarcada na pista de rolamento.

#### 2.1.82 Via Coletora:

Via que interliga o tráfego entre as vias de categoria superior e as vias locais.

#### 2.1.83 Via de Pedestre:

Via destinada à circulação exclusiva de pedestres, não permitindo a circulação de nenhum tráfego motorizado.

#### 2.1.84 Via Pública:

Superfície de domínio público por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista de rolamento, bem como calçadas, acostamento, ilha e canteiro central, quando existentes.

#### 2.1.85 Vial Sanitária:

ÁREA “NON AEDIFICANDI” que possui rede(s) pública(s) e/ou privada(s) de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

#### 2.1.86 SIGLAS:

ABNT: ASSOCIAÇÃO Brasileira de Normas Técnicas;

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CREA;

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil;

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, emitido pelo CAU;

RT: Responsável Técnico da Obra;

PS: Projeto Simplificado;

### **3. APROVAÇÃO DE PROJETOS**

Aqui, o Associado terá acesso a todas as orientações necessárias para aprovar o projeto de sua casa junto à ASSOCIAÇÃO, garantindo que ele esteja em conformidade com as normas do loteamento.

### 3.1 INÍCIO DO PROCESSO DE ANÁLISE DE PROJETO

O Cliente/Associado deve seguir os passos abaixo para dar início à análise do projeto junto ao arquiteto do Residencial Villagio Vêneto.

#### 3.1.1 Atividades e Documentações obrigatórias para início de análise:

Solicitação do termo de autorização:

Entrar em contato com a BrDU pelo telefone (62) 3932-3970 (também WhatsApp) ou pelo e-mail [projetos@meuvillagioveneto.com.br](mailto:projetos@meuvillagioveneto.com.br).

A BrDU fornecerá:

- Termo de autorização para análise do projeto;
- Dados bancários para pagamento da taxa de análise;
- Contato do arquiteto responsável pela análise do projeto.

Pagamento da taxa de análise:

- Realizar depósito correspondente a ½ salário-mínimo para o arquiteto da Associação;

- Enviar por e-mail o comprovante de pagamento junto com os seguintes documentos:

- a) Projeto de arquitetura em formato DWG, totalmente conforme as Restrições Urbanísticas do Regulamento do Villagio Vêneto;
- b) Levantamento planialtimétrico (conforme item 6 deste manual);
- c) Projeto de remembramento/desmembramento, quando aplicável;
- d) Termo de autorização para análise do projeto;
- e) Comprovante de pagamento da taxa de análise.

#### 3.1.2 Procedimento de Análise

A análise é pautada por check list baseado no presente documento. Caso haja necessidade de adequações no projeto para que o mesmo fique apto à aprovação, as observações estarão marcadas no check list e/ou no próprio projeto, realizada em prazo de até 8 dias úteis. A resposta da análise, informando se o projeto está aprovado ou necessita de adequações, será enviada também por e-mail.

As demais análises do projeto têm prazo de 4 dias úteis para que o arquiteto analista responda ao e-mail de envio do projeto.

Quando o projeto estiver aprovado, o arquiteto da Associação retornará o projeto ao cliente com um carimbo digital de aprovação. Esse projeto aprovado pelo Residencial Villagio Vêneto deve então ser encaminhado para aprovação do Município.

Quando o Município der sua aprovação sobre o projeto, basta retornar com o mesmo para conferência final do arquiteto analista, que então solicitará a impressão de 3 vias do projeto para recebimento de assinatura. Uma via será mantida nos arquivos da Associação, uma via deve permanecer no canteiro de obras e a outra fica para o proprietário da obra.

Para início da construção, observar regras contidas nesse manual.

## 4. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

As diretrizes de RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS têm como finalidade orientar sobre os parâmetros urbanísticos exigidos para as construções no Villagio Vêneto. Importante destacar que essas diretrizes não substituem o cumprimento das legislações Municipais, Estaduais e Federais vigentes.

## **4.1 MANUAL DE PROJETO DE ARQUITETURA**

As RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS têm como objetivo a regulamentação das normas urbanísticas e edilícias para a elaboração de projetos arquitetônicos das edificações do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto, ressaltando que as disposições deste item, não isenta o cumprimento das normativas no âmbito Municipal, Estadual e Federal.

Neste caderno técnico estão estabelecidas as regras para: a elaboração de projetos a serem licenciados e autorizados e os respectivos procedimentos administrativos e fiscais que vigoram no Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto, sem prejuízo do disposto na Legislação Municipal, Federal e Estadual pertinente.

As regras estabelecidas estão em consonância com as Leis e Normativas utilizadas pela Prefeitura de Goiânia, entre elas:

- Plano Diretor Do Município De Goiânia: Lei Complementar Nº 349, datada em 04/03/2022;
- Código De Obras E Edificações: Lei Complementar Nº 364, datada em 13/01/2023;
- Lei Das Calçadas: Lei Complementar Nº 324, datada em 28/11/2019;
- Instrução Normativa Nº 10, datada de 23/07/2024.

Para os casos de aprovação de projeto de edificação que ocupe mais de um terreno, estes deverão ser lembrados previamente ao seu licenciamento. O Projeto de Remembramento, Desmembramento e/ou Desdobro, deverá ser analisado e aprovado pela administração do Residencial Villagio Vêneto, antes de ser aprovado pela Prefeitura de Goiânia. A aprovação desse tipo de modalidade de parcelamento pela prefeitura não garante a aprovação pela administração da ASSOCIAÇÃO.

## **4.2 USO E OCUPAÇÃO DO LOTE**

Abaixo seguem os parâmetros e restrições urbanísticas que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações.

### **4.2.1 Finalidade do Lote**

O lote se destinará exclusivamente à edificação de uma única residência: Habitação Unifamiliar, e sua respectiva construção secundária (edícula), sendo destinado à habitação de uma única família e seus empregados.

### **4.2.2 Área Construída Mínima:**

A área total da edificação principal ou da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO "A".

### **4.2.3 Índice de Aproveitamento (IA):**

A ÁREA CONSTRuíDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRuíDA da EDÍCULA ou então a área da construção MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o índice de aproveitamento, previsto pela le-

gislação municipal e pelas restrições urbanísticas da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO e deverá estar sujeito a supressão das áreas de recuos e afastamentos obrigatórios estabelecidos nesse Manual. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

#### 4.2.4 Índice De Permeabilidade (IP):

Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de acordo com a legislação municipal de Goiânia e pelas restrições urbanísticas da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, podendo para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos definidas.

#### 4.2.5 Índice Paisagístico (IP):

Todo lote deverá resguardar o índice paisagístico mínimo de 15% (quinze por cento) do lote, garantindo no mínimo 10% (dez por cento) em cobertura vegetal permeável e os outros 5% podendo ser utilizada cobertura vegetal não permeável. Em lotes situados em AOS – Área de Ocupação Sustentável, esse índice será de 25% da área do terreno com cobertura vegetal permeável. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

#### 4.2.6 Índice de Ocupação (IO):

A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, não poderá ultrapassar o índice de ocupação previsto na legislação municipal de Goiânia. O SUBSOLO também deverá atender o índice de ocupação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

Parágrafo único: Os índices contidos nesse item poderão ser obtidos junto a Prefeitura Municipal de Goiânia solicitando a Certidão de Uso do Solo específica para cada lote, pois são aplicadas especificidades de acordo com a tipologia deles;

#### 4.2.7 Unidades Situadas em Área de Ocupação Sustentável (AOS):

Todos os LOTES das QUADRAS: 03; 05; 07; 14 e 15 estão sujeitos a Índices Urbanísticos específicos pois estão em área de USO SUSTENTAVEL definidos pela legislação Municipal de Goiânia através da Lei Complementar Nº 349/2022 ou sucedânea. Os lotes do Residencial Villagio Vêneto que compõe esse cenário são:

Quadra 03	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.
Quadra 05	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.
Quadra 07	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.
Quadra 14	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24.
Quadra 15	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

Parâmetros específicos para lote situado em AOS:

- Dimensão mínima do lote 360,00 m<sup>2</sup> (Trezentos e Sessenta metros quadrados);
- Índice de Ocupação Máximo do terreno igual a 40% (quarenta por cento);
- Índice de permeabilidade do terreno maior ou igual ou maior que 25% (vinte e cinco por cento);
- Recuos ou afastamentos, frontal, lateral e fundos sem excepcionalidades, seguindo os parâmetros do restante do LOTEAMENTO;
- Altura máxima de edificação igual a 9,00 m (nove metros);
- Garantia de 10% (dez por cento) de área de cobertura vegetal interna ao lote;

NOTA: Nenhuma das aberturas para iluminação e ventilação naturais da edificação poderá distar das divisas do lote, a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme Código de obras do Município de Goiânia.

#### 4.2.8 Nível do Pavimento Térreo:

O nível do PAVIMENTO TÉRREO será constituído da medida do desnível entre a COTA DE NÍVEL NATURAL, medida no PONTO MÉDIO DA TESTADA DO LOTE até a altura do ponto médio da LAJE DE PISO da edificação, chamada de cota de nível do TÉRREO. Esse desnível não poderá exceder a 1,50m, acima ou abaixo do nível do ponto médio da guia (meio fio).

#### 4.2.9 Número Máximo De Pavimentos:

Serão permitidos, para a edificação a utilização de no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS por unidades a saber: TÉRREO e PAVIMENTO SUPERIOR.

Caso seja constatado um desnível acentuado no terreno que possa configurar um terceiro pavimento tipo: SUB-TÉRREO ou SUBSOLO, o proprietário deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto a liberação de uso desse piso intermediário.

#### 4.2.10 Altura Máxima da Edificação:

A altura máxima da edificação deverá ser de 6,00m (seis metros) à 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) medida entre: a cota de nível mais alta do terreno e a altura final do telhado (cumeeiras, platibandas e caixa d'água). Para os lotes que se encontram em Área de Ocupação Sustentável (AOS), a altura máxima permitida será de 9,00m (nove metros) de altura. As alturas dos pavimentos das edificações serão medidas em relação à laje do piso do pavimento térreo, ou, nível de referência quando houver subsolo aflorado.

Não será permitido nenhuma edificação com altura maior que 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) ou 9,00m (nove metros) para pavimentos habitáveis ou tipologia com mais de 02 (dois) pavimentos habitáveis.

#### 4.2.11 Vagas De Veículos

O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para guarda de ao menos 01 veículo, coberta e com medidas mínimas de 2,5m X 5,0m (dois

metros e meio por cinco metros) para cada veículo. Somente um recuo lateral poderá ser ocupado para este fim, desde que atenda a legislação municipal e atenda as seguintes restrições:

- 1) Somente um dos recuos laterais poderá ser ocupado;
- 2) Dentro da faixa de recuo lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar 3,50m (três metros e meio), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura;
- 3) Dentro da faixa de recuo a extensão máxima deve ser de 7,00 (sete) metros;
- 4) A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do LOTE de cada proprietário.

NOTA: LOTES EM AOS não poderão ocupar nenhum dos recuos, nem possuir elementos estruturantes ocupando os recuos ou escorando no muro de divisa lateral.

#### 4.2.12 Passeio Público (Calçada)

O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO/CALÇADA ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal, especificamente Lei Complementar N<sup>o</sup> 324, de 28 de novembro de 2019 ou sucedânea.

A execução da calçada deverá preservar a TOPOGRAFIA ORIGINAL, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. A calçada/passeio público deverá ser executada dentro das normas da legislação municipal já ilustrada o modelo no ANEXO I, disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto.

O PASSEIO deverá ter 3,00m de largura e ser dividido em três faixas:

- Faixa de serviço: Faixa contínua gramada, contada a partir da face externa do meio fio, tendo 1,00 m (um metro) de largura, onde ficarão instalados mobiliário urbano, como postes de iluminação, hidrantes, placas de sinalização e similares;
- Faixa livre: Área da calçada situada em seguida da faixa de serviço, devendo ter 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), com calçamento em toda sua superfície implantado em seu eixo longitudinal, com garantia da acessibilidade, tendo sinalização tátil conforme padrão e detalhe fornecido pela ASSOCIAÇÃO no ANEXO I e seguindo a legislação municipal.
- Faixa de acesso: O trecho excedente entre o LOTE e o PASSEIO deverá ser gramado e totalmente desobstruído para permitir o livre trânsito de pedestres. No acesso de veículos e de pedestres, é permitido pavimentar a área que compreende o acesso ao interior do lote.

O rebaixo de calçada somente poderá ocorrer na FAIXA DE SERVIÇO, atendendo aos parâmetros da legislação municipal.

O Responsável Técnico da Obra ou o Autor do Projeto, deverá solicitar à Administração orientação sobre o projeto padrão da calçada aprovada pelo condomínio. O município exige que seja feito e aprovado o projeto das calçadas conforme LC N<sup>o</sup> 324 de Novembro de 2019. O projeto e a RRT do projeto de cal-

çadas deverão, obrigatoriamente, estarem anexados ao pedido do TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS e deverão atender as normativas internas do Residencial Villagio Vêneto.

A FAIXA DE ACESSO deverá constituir um plano sem buracos ou ondulações significativas, mantendo a inclinação da FAIXA LIVRE e podendo receber plantas ornamentais sem espinhos e não venenosas desde que não interfiram na FAIXA LIVRE, na visibilidade do trânsito de veículos, na funcionalidade do estacionamento regular de veículos na via e na obstrução da passagem de pedestres.

É obrigatório manter os rebaixamentos de guia para PCD conforme projeto implantado e aprovado pela empreendedora.

#### 4.2.13 Áreas Verdes e Sistemas de Lazer

As áreas verdes devem ter suas características físicas e paisagísticas preservadas. Não são permitidas alterações na sua TOPOGRAFIA ORIGINAL, execução de fechamentos, qualquer tipo de acesso ou ocupação, vedado ainda, alterações na arborização e em toda vegetação implantada pela empreendedora.

A ASSOCIAÇÃO poderá, para os casos em que se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies vegetais.

Os proprietários dos LOTES que façam divisas com essas áreas verdes, não poderão sob nenhuma hipótese, incorporar essas áreas limítrofes ao seu lote. Estas são parte do sistema de lazer contemplativo do condomínio.

#### 4.2.14 Fechamento Individual dos Lotes

Não será permitido fechamento frontal dos lotes, apenas o fechamento lateral e de fundo, tendo altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA do LOTE. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO "A".

O muro poderá estar locado no eixo de divisa entre os terrenos, ocupando no máximo 7,50cm (sete metros e cinquenta centímetros) do terreno vizinho. A divisão de custos e acordo de uso será entre as partes não tendo a ASSOCIAÇÃO nenhuma responsabilidade sobre a negociação. O muro assim que terminado deverá ser chapiscado na face externa.

Deverá ser prevista a drenagem de águas pluviais junto aos muros.

Os muros poderão ser executados em alvenaria, mureta com gradil, vidro ou cerca viva, exceto para o caso dos LOTES ESPECIAIS. No caso dos lotes especiais, exclui-se a possibilidade de fechamento em alvenaria para as laterais.

Para s LOTES ESPECIAIS que possuem ALINHAMENTO com área verde, sistema de lazer e/ou vias públicas e passagens de pedestres, somente poderão ser executados fechamentos (muros) em vidro, cerca viva ou mureta com gradil, tendo altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO (deverá ser solicitada aprovação e a emissão do TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO à Administração).

Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização por escrito da ASSOCIAÇÃO.

A não observância e cumprimento aos itens tratados neste documento são passíveis de multas, conforme descrito acima e de acordo com o estabelecido no Regimento Interno. Em caso não especificado pelo Regimento, compete ao Conselho e à Diretoria avaliar e aprovar quadro de infrações e valores.

#### 4.2.15 Área Mínima de Construção

A área construída mínima é de 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), podendo ser a resultante da soma das áreas da construção principal e da edícula.

A execução da edícula aprovada no projeto poderá ser realizada em uma etapa posterior à da construção principal.

#### 4.2.16 Edícula

A EDÍCULA não poderá ser construída avançando sobre as faixas de recuo de fundo ou laterais.

A EDÍCULA deverá sempre ser construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, tendo a limitação de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) de altura máxima. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

A ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal.

O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e pintado. Somente serão permitidos acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO.

A EDÍCULA pode ter dimensão máxima correspondente a 2/3 do espaço da DIVISA de fundos, respeitando os recuos dos lotes.

#### 4.2.17 Pergolados:

Pergolados não cobertos (não se considera a utilização de plantas como cobertura) poderão ser executados avançando até 1,00m (um metro) nos recuos laterais e de fundo, respeitando as regras a seguir e tendo seu projeto aprovado junto à administração da ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto.

Somente serão permitidos pergolados como estrutura paisagística, se, e somente se, aprovados pela administração.

O Projeto do Pergolado deverá atender as seguintes especificações:

- Extensão (ou somatório de extensões): máximo de 7,00 m (sete metros);
- Altura máxima: 3,00 m (três metros);

Se o pergolado for edificado com altura superior ao topo do muro, o muro não poderá ser elevado até a altura do pergolado.

#### 4.2.18 Piscinas e Equipamentos de Lazer Descobertos

A piscina e equipamentos de lazer descobertos, espelhos d'água e outros elementos similares, deverão respeitar os AFASTAMENTOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE, sendo:

- Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros);
- Recuo lateral: 1,00 m (um metro);
- Recuo de fundo: 1,00 m (um metro).

A casa de máquinas da piscina deverá atender aos mesmos afastamentos exigidos para a piscina. Quando fizer parte do volume da edícula, poderá estar junto à divisa de fundo, respeitando sempre os recuos laterais da edícula.

Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO.

Espelhos d'água com profundidade até a 0,30m (trinta centímetros) poderão avançar sobre os recuos, desde que respeitada as faixas de servidão.

#### 4.2.19 Recuos

Os recuos serão medidos perpendicularmente ao alinhamento do terreno, de acordo com a posição e localização dos lotes no Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto. Nos recuos mínimos obrigatórios estabelecidos neste Manual, as edificações e elementos estruturais que possam avançar sob eles serão especificadas a frente.

- Lotes Meio de Quadra:
  - Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros);
  - Recuos laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até 6,0m (seis metros) de altura; 2,00m (dois metros) após 6,0m (seis metros) de altura da edificação;
  - Recuo de fundo: 2,00 m (dois metros);
- Lotes de Esquinas:
  - Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros);
  - Recuo lateral divisa com logradouro: 5,00 m (cinco metros);
  - Recuo de fundo: 2,00 m (dois metros);
- Lotes Especiais:
  - Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros);
  - Recuo lateral, divisa com logradouro: 5,00 m (cinco metros);
  - Recuo lateral, divisa com outro lote e/ou APM e rua de pedestres: Poderá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até 6,0m (seis metros) de altura; após 6,00m (seis metros) de altura, deverá ser de 2,0m (dois metros);
  - Recuo de fundo: 2,00 m (dois metros);

#### NOTAS:

- 1) Nenhuma das aberturas para iluminação e ventilação naturais da edificação poderá distar das divisas do lote, a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), conforme Código de obras do Município de Goiânia;

- 2) Atenção para os parâmetros urbanísticos da prefeitura quanto as medidas dos afastamentos associados à altura de laje de teto da edificação;
- 3) O recuo lateral será de 2,00m para edificações com altura da laje de cobertura superior a 6,00m e deverá ter a anuência da ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto para liberação do referido recuo;
- 4) Somente para casas térreas (laje de cobertura a 3,00m (três metros) de altura), em lotes de meio de quadra, o recuo do fundo poderá ser de 1,50m (Necessita anuência da ADM do Residencial Villagio Vêneto para liberação do referido recuo).
- 5) Todos os recuos acima definidos são contados a partir da partir da linha de limite do terreno à face externa acabada da alvenaria.
- 6) Os recuos laterais, frontal e de fundo dos LOTES ESPECIAIS deverão observar as indicações ilustradas no ANEXO II.

A não observância deste dispositivo ou do subitem abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

O SUBTÉRREO/SUBSOLO deverá atender aos mesmos recuos mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS.

Sobre as faixas de recuo lateral serão permitidas projeções de BEIRAS e MARQUISES de até 0,60m (sessenta centímetros) desde que prevista uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da linha da divisa.

Sobre a faixa de recuo frontal e fundo serão permitidas as projeções dos mesmos elementos de no máximo 1,00 m (um metro) e jardineiras de no máximo 0,50m (cinquenta centímetros), ou conforme legislação municipal, respeitando ao que for mais restritivo. Sacadas não poderão avançar sobre as faixas de recuo.

LOTES unificados por DIVISA de fundo são considerados LOTES com duas TESTADAS ou frentes, portanto, devem respeitar para ambas as TESTADAS, o recuo frontal definido.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

Na faixa de recuo frontal somente poderão ser implantados o abrigo de medidores para água, luz, gás, telefone, TV a cabo, caixa de correio e de localização, estipulados pela ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto e ilustrados no ANEXO III. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

Não é permitida a execução de contenções junto à TESTADA, exceto para rampas de acesso à garagem, sendo que estas poderão ter altura máxima inicial de 20 cm (vinte centímetros).

A implantação de fontes de água no RECUO FRONTAL deverá passar por análise e aprovação da pela administração da ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto.

#### 4.2.20 Exemplos dos Conceitos Dispostos Acima AFASTAMENTO/RECUO DE FRENTE E FUNDOS:

Mínimo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada).



Figura 1 - Construção com 01 pavimento

Não pode haver nenhum elemento edificado no RECUO FRONTAL, exceto lixeiras, caixa de correio e parede técnica de serviço.

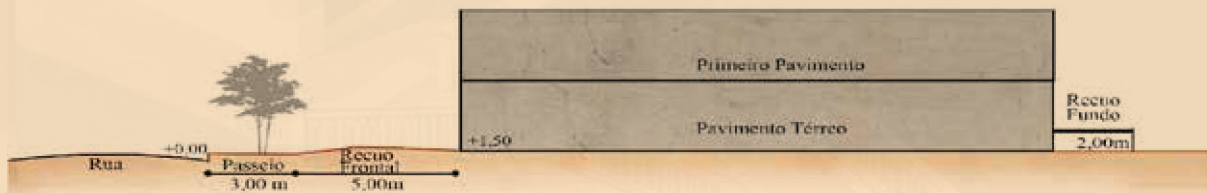


Figura 2 - Construção com 02 pavimentos

Lotes remembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes, assim, devem respeitar o recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) para as duas testadas e podem ter acesso por ambas testadas. Caso exista uma frente cuja cota for mais baixa, deve-se seguir os recuos frontais de lotes em active.

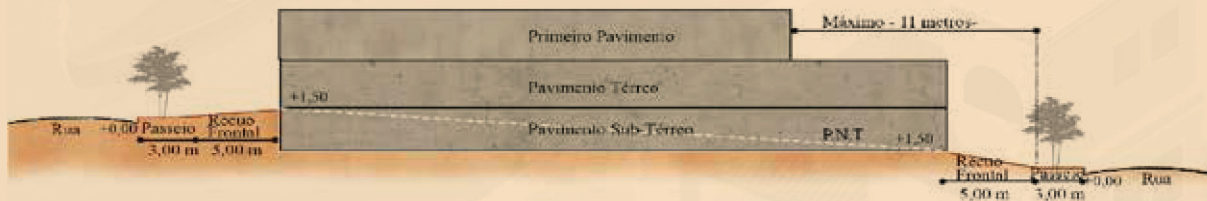


Figura 3 - Recuos Mínimos para Lotes remembrados por Divisa de Fundos.

As construções com 3 pavimentos em lotes serão permitidas para lotes em DECLIVE (ou seja, aqueles que apresentam caimento da frente para o fundo do lote, tomando o eixo central do lote como referência). Este terceiro pavimento será chamado de SUBTÉRREO ou SUBSOLO. Os recuos frontais dos pavimentos se manterão no mínimo de 5,0m (cinco metros) e os laterais em 2,00m (dois metros). Já os recuos de fundo deverão obedecer a seguinte orientação:

- Subtérreo/Subsolo: 2,00 m (dois metros) de recuo;
- 1º pavimento: 8,00 m (oito metros) de recuo;
- 2º pavimento: 8,00 m (oito metros) de recuo.

NOTA: Para esses casos, o arquiteto deverá procurar a administração do Residencial Villagio Vêneto Villagio Vêneto antes do início da elaboração do projeto de arquitetura e solicitar orientação de como proceder nesses casos.

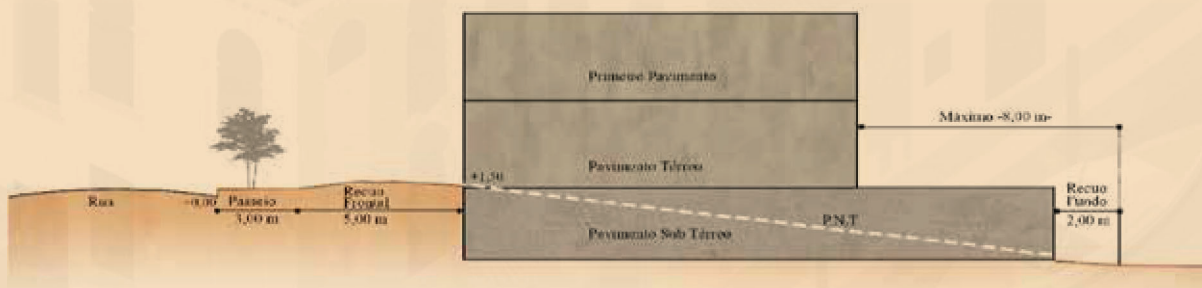


Figura 4 - Construção com 3 Pavimentos para Lotes com Declive

As construções com 3 pavimentos em lotes também serão permitidas para lotes em ACLIVE (ou seja, aqueles que apresentam caimento do fundo para a frente, tomando o eixo central do lote como referência). Este terceiro pavimento será chamado de SUBTÉRREO ou SUBSOLO. Os recuos frontais deverão obedecer a seguinte orientação:

- Térreo: 5,00m (cinco metros);
- 1º pavimento: 5,00m (cinco metros)
- 2º pavimento: máximo 11,00m (onze metros)

O recuo e fundo e das laterais se manterão em 2,00m (dois metros).

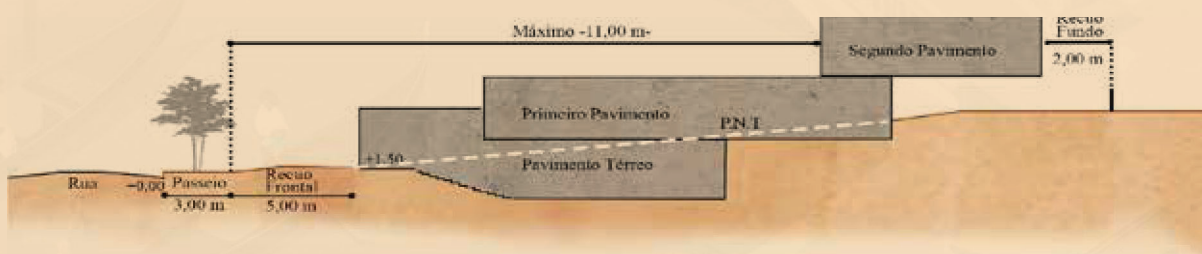


Figura 5 - Construção com 3 Pavimentos para Lotes com Aclive

NOTA: Para esses casos, o arquiteto deverá procurar a Administração do Residencial Villagio Vêneto antes do início da elaboração do projeto de arquitetura e solicitar orientação de como proceder nesses casos.

As projeções do beiral do telhado, bem como marquises, brises, vigas, floreiras e laje técnica para ar-condicionado e/ou outros equipamentos, como pergolados em balanço, jardineiras e/ou elementos arquitetônicos de verticais de composição de fachadas, poderão avançar sobre os RECUOS DE FUNDO em até 0,60m (sessenta centímetros), desde que resguardadas a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas de fundo do terreno e desde que sejam espaços não habitáveis, destinados somente à jardim.

#### AFASTAMENTO/RECUOS LATERAIS:

Edificações em que a adição dos pés direitos some até 6,00 m (seis metros) de altura, devem obedecer a afastamentos/recuos nas suas duas laterais

de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Caso a soma dos pés direitos supere 6,00m (seis metros) de altura, os afastamentos/recuos laterais deverão ser de 2,00 m (dois metros).

O avanço de projeções do beiral do telhado, bem como marquises, pergolados em balanço, jardineiras, brises e/ou elementos arquitetônicos verticais poderão avançar sobre os recuos laterais e de fundo, em até 0,60m (sessenta centímetros) desde que resguardada a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas laterais do terreno.

Para lotes lembrados por divisas de fundos, ou seja, lotes que passaram a possuir duas frentes, na frente cuja cota for mais baixa deve-se seguir os recuos frontais de lotes em active.

Sacadas não poderão avançar sobre nenhuma faixa de afastamento/recuo. Todos os afastamentos/recuos mencionados também devem ser obedecidos por edículas.

#### PERMISSÕES PARA CONSTRUÇÃO DENTRO DAS FAIXAS DE RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS:

- 1) Espelhos d'água com profundidade menor ou igual a 30cm;
- 2) Casa de gás, canil, casa de máquina (desde que com altura máxima de 1,80 m e somatório de extensões máximo de 3 m);
- 3) Duchas, cascatas e pergolados, desde que tenham altura inferior à do muro e respeitem as servidões de passagem.

Para os casos previstos acima, será permitido que tais elementos estejam encostados em muros de divisa caso os muros estejam integralmente construídos da divisa para dentro do lote. Para se edificar sobre faixas de recuo, verificar o disposto no item "Servidões".

## **5. MEMORIAL DESCRITIVO**

O MEMORIAL DESCRITIVO tem como finalidade informar e orientar o Cliente/Associado sobre os sistemas, estruturas e equipamentos que compõem as instalações do Condomínio Villagio Vêneto.

## 5.1 DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

### 5.1.1 Lotes

Os lotes serão entregues demarcados. O terreno do local onde será realizado este empreendimento apresenta variados tipos de solo e subsolo, condição comum a todas as grandes extensões de terra.

### 5.1.2 Marcos

Os lotes serão demarcados com marcos (piquetes) em madeira, nas dimensões de 5 cm x 5 cm x 15 cm, ficando enterrados 10 cm no solo e acompanhados de uma estaca de identificação. Estes serviços serão executados por ocasião do término das obras de urbanização e entregues aos adquirentes quando então a Construtora dará por cumprida sua parte.

**IMPORTANTE:** após a entrega, toda vez que o adquirente for utilizar o lote deverá conferir novamente a posição dos marcos demarcatórios, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas.

Para o início da construção, é **OBRIGATÓRIO** o levantamento topográfico do terreno. A necessidade de conferência, quando da utilização definitiva, evita demolições futuras.

### 5.1.3 Terraplenagem:

Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

### 5.1.4 Sarjetas

As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais, conforme o projeto aprovado nos órgãos competentes.

### 5.1.5 Pavimentação

Será executada pavimentação com asfalto tipo C.B.U.Q. (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto e aprovado nos órgãos competentes.

### 5.1.6 Galerias de Águas Pluviais

As ruas, especificadas de acordo com o projeto, serão dotadas de galerias de águas pluviais em tubos de concreto ou PEAD (Polietileno de Alta Densidade), devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribui-

ção. A coleta será feita por bocas-de-lobo em número, posição e dimensões obedecendo ao projeto aprovado nos órgãos competentes.

#### 5.1.7 Água e Esgoto

A Empreendedora executará a rede coletora de esgoto conforme projetos aprovados na concessionária competente. A Empreendedora executará rede de água composta por uma adutora interligada ao sistema da concessionária SANEAGO e pela rede interna de distribuição, em diâmetros variados, conforme projetos aprovados na concessionária competente. As redes de água e esgoto do empreendimento serão “doadas” ao sistema da concessionária SANEAGO após sua execução. Ficará a cargo do comprador do lote (futuro adquirente) a interligação da sua edificação às redes de água e esgoto, através de solicitação junto à concessionária, respeitando os projetos aprovados. Os recuos laterais e de fundo dos lotes devem, obrigatoriamente, permitir as servidões de passagem de rede, se assim previstas em projeto.

#### 5.1.8 Energia

A rede de distribuição de energia elétrica no loteamento será executada pela empreendedora, do tipo aérea, sendo interligada ao sistema da concessionária competente, a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será “doado” a concessionária competente (EQUATORIAL). O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica através de solicitação junto à concessionária, respeitando os projetos aprovados.

#### 5.1.9 Iluminação Pública

A iluminação pública (postes, luminárias, braços, cabos e lâmpadas) será construída pela empreendedora em conformidade aos projetos aprovados na concessionária competente (EQUATORIAL) e na Prefeitura Municipal. Sua manutenção será realizada conforme o Termo de Concessão de Uso emitido pela Prefeitura e cumprido pela ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO.

#### 5.1.10 Paisagismo e Arborização

Todas as áreas de lazer serão urbanizadas com árvores, arbustos e forrações, de pequeno porte e em formação inicial. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de mix de sementes, com 3 (três) espécies, sendo 2 (duas) espécies de capim e 1 (uma) de grama, lançados por semeadura. O paisagismo em geral será entregue em formação.

#### 5.1.11 Fechamento do Perímetro

Todo perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto e/ou cerâmico e gradil metálico. Será pintado em tinta acrílica integralmente, pelo lado interno e externo do empreendimento. O fechamento do perímetro em toda sua extensão será entregue com cerca eletrificada, tendo pontos estratégicos monitorados por câmeras, conforme projeto.

#### 5.1.12 Irrigação

O empreendimento será dotado de sistema de irrigação contemplando o paisagismo das praças e o campo de futebol society.

#### 5.1.13 Lotes da Portaria

Caracterizados por um total de 5 lotes que somam 727,29m<sup>2</sup>, representando 0,288% da área parcelável do empreendimento. Nos complexos da Portaria serão locados toda a parte administrativa e afins, assim como o controle de acesso, tanto dos moradores e visitantes, quanto do acesso de serviço, conforme projeto aprovado.

#### 5.1.14 Lotes de Equipamentos

Caracterizados por um total de 3 lotes que somam 3.893,47m<sup>2</sup> representando 1,540% da área parcelável do empreendimento. Os Lotes de Equipamentos estão integrados dentro das QUADRAS DE EQUIPAMENTOS, sendo elas Q16 e Q17. Neles ficam dispostas as edificações de lazer e convivência, sendo eles, quiosque gourmet, quiosque churrasqueira, minimercado, salão de festas, brinquedoteca, academia, sauna e piscina. Esses lotes são internos ao fechamento e tem o intuito de oferecer espaços de recreação aos moradores.

#### 5.1.15 Áreas de Esportes, Lazer e Convivência

- 01 (uma) Quadra de Tênis:

Será construída pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) quadra de tênis, piso em saibro, cercada por alambrados e iluminada, conforme projeto aprovado. A quadra será delimitada e equipada com os acessórios para o esporte a que se destina (redes e postes).

- 01 (um) Campo de Futebol Society:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) campo de futebol society em grama natural, cercado por alambrados e iluminado, conforme projeto aprovado. O campo será delimitado e equipado com os acessórios para o esporte a que se destina (redes e traves).

- 02 (duas) Quadras de Areia:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 02 (duas) quadras de areia, com piso em areia lavada e peneirada, cercadas por alambrados e iluminadas, conforme projeto aprovado. As quadras serão delimitadas e equipadas com 02 (duas) redes de futevôlei, sendo uma para cada quadra e seus postes de suporte, conforme projeto aprovado.

- 01 (uma) Pista de Caminhada:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) pista de caminhada, de aproximadamente 1.930,00 metros de extensão e com 1,50 metros de largura, em piso de concreto.

- 01 (uma) Ciclorrota:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) ciclorrota, de aproximadamente 1.890,00 metros de extensão, assinalada com pictogramas, conforme projeto.

- 01 (uma) Estação Fitness Outdoor:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) estação fitness outdoor, com equipamentos em aço inox e madeira, do tipo prancha abdominal, barras paralelas e barras com espaldar, além de plyobox moldado in loco, em concreto. Todos os equipamentos serão posicionados conforme projeto.

- 01 (uma) Pista de Skate:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) pista de skate em concreto, desenvolvida com consultoria especializada, conforme projeto.

- 01 (um) Pet Place:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) espaço pet place, com equipamentos do tipo aro de salto, túnel, zig-zag e rampa, conforme projeto. O material desses equipamentos também seguirá as especificações de projeto.

- 01 (um) Parque Infantil:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, um espaço infantil com o piso emborrachado monolítico, onde serão instalados os seguintes equipamentos: 01 (um) brinquedo escada torcida, 01 (um) carrossel, 01 (um) balanço PCD, 01 (um) brinquedo tipo playground infantil completo e 02 (dois) brinquedos de mola, conforme indicado em projeto. O material desses brinquedos também seguirá as especificações de projeto.

- 02 (dois) Redários:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 02 (dois) redários em madeira, com suporte para 03 (três) redes cada, conforme projeto.

- 01 (um) Pomar:

Será realizado o plantio pela empreendedora e doado a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, um pomar com espécies frutíferas.

- 01 (uma) Agrofloresta:

Será realizado o plantio pela empreendedora e doado a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, um sistema agroflorestal com espécies perenes e cultivos agrícolas, em formação.

- 01 (um) Espaço Feira:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, uma praça destinada a feiras e eventos em geral, conforme disposto em projeto.

- 05 (cinco) Boulevards – Passagens de Pedestre:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 05 passagens de pedestre, com bancos sob pergolados, destinados a passagens e convivência, conforme disposto em projeto.

#### 5.1.16 Equipamentos de Lazer e Convivência

- Espaço Gourmet – Q16:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) espaço gourmet composto por 01 (uma) churrasqueira e 01 (um) forno de pizza, sendo entregue com 01 (um) refrigerador, 01 (uma) cervejeira, 01 (um) fogão de 02 (duas) bocas e 04 (quatro) jogos de mesa, composto por 01 (uma) mesa e 04 (quatro) cadeiras cada.

- Academia – Q17:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) complexo de academia, conforme projeto aprovado e consultoria especializada, que será entregue com equipamentos e acessórios de ginástica, sendo eles: 02 (duas) esteiras, 01 (uma) bicicleta vertical, 01 (uma) bicicleta horizontal, 01 (um) elíptico, 01 (uma) estação de musculação cross over, 01 (um) equipamento puxada alta e baixa, 01 (uma) cadeira flexora e extensora, 01 (um) equipamento leg press e 01 (um) espaldar de pilates, além dos acessórios complementares desses equipamentos: anilhas, barras, puxadores, banco regulável e colchonete multiuso.

- Piscina – Q17:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) piscina de raia semiolímpica, de aquecimento automatizado, conforme projeto, com mobiliário, sendo este: 02 (dois) jogos de mesa, composto por 01 (uma) mesa e 04 (quatro) cadeiras cada, 02 (dois) ombrelones, 05 (cinco) espreguiçadeiras e 01 (uma) mesa lateral.

- Quiosque Churrasqueira Gourmet – Q17:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) quiosque churrasqueira gourmet composto por 01 (uma) churrasqueira e sendo entregue com 01 (um) refrigerador, 01 (uma) cervejeira, 02 (dois) jogos de mesa composto por 01 (uma) mesa e 04 (quatro) cadeiras cada, além de (03) cadeiras banquetas, conforme projeto.

- Brinquedoteca – Q17:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) brinquedoteca, conforme projeto

aprovado, sendo entregue com 01 (um) jogo de mesa infantil, composto por 01 (uma) mesa infantil e 04 (quatro) cadeiras infantis, 01 (uma) piscina de bolinhas, 01 (uma) TV 42 polegadas e brinquedos educativos.

- Sauna – Q17:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) sauna, conforme projeto.

- Salão de Festas – QE03:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (um) complexo de salão de festas, conforme projeto, com mobiliário, sendo: 23 (vinte e três) jogos de mesa composto por 01 (uma) mesa e 04 (quatro) cadeiras cada, 05 (poltronas) poltronas, 01 (um) sofá, 01 (um) refrigerador, 01 (um) freezer vertical e 01 (um) fogão industrial com forno..

- Minimercado – QE03:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 01 (uma) edificação para minimercado autônomo, apto para operação total em até 180 dias após a entrega do empreendimento, com gestão terceirizada.

- Estação de Conveniência de Carros – QE02 e QE03:

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO, 02 (duas) estações de conveniência para carros, sendo essas compostas por 01 (um) carregador para carro elétrico com dois pontos, 01 (um) calibrador de pneus, 01 (uma torneira) e 01 (um) tapete drenante, para uso dos condôminos para suporte na manutenção de seus veículos.

### 5.1.17 Segurança

O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo standard 1000 cc e 02 (duas) motos de 125 cc, para servirem ao serviço de segurança móvel, sendo que estes equipamentos serão doados pela empreendedora à ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAGIO VÊNETO após a conclusão do empreendimento. Será entregue também o sistema de segurança CFTV no perímetro do muro.

O Memorial Descritivo passa a fazer parte integrante do presente instrumento. O prazo de ligação dos serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva do COMPRADOR/CLIENTE.

## **6. MANUAL DO ARQUITETO**

O MANUAL DO ARQUITETO tem como finalidade apoiar o trabalho do profissional Arquiteto e Urbanista no desenvolvimento dos projetos residenciais.

## 6.1 PROJETO ARQUITETÔNICO

### 6.1.1 Elaboração do Projeto Arquitetônico

Os projetos de arquitetura de todas as obras a serem construídas no Residencial Villagio Vêneto são submetidos à análise para aprovação da Associação. Para tanto é necessário obedecer integralmente às Restrições Urbanísticas e às demais disposições e anexos contidos neste documento de “Procedimentos para elaboração e aprovação de projetos”.

Devem também ser consideradas as regras do Município no momento da elaboração do projeto. Para isso, é recomendável que se tenha o Uso de Solo emitido pelo município antes do início dos projetos. A aprovação do projeto na Associação não significa que o mesmo será aprovado no Município, nem vice-versa.

### 6.1.2 Aprovação E Fiscalização

Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, REMEMBRAMENTO e DESDOBRO de LOTES, deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente Regulamento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “C”.

Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submetê-lo à apreciação das autoridades competentes. Após a aprovação do projeto junto à prefeitura, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ.

O ASSOCIADO não poderá apresentar à prefeitura ou executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente aprovado pela ASSOCIAÇÃO sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “C”.

Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “C”.

Nas hipóteses previstas acima, será cobrado do ASSOCIADO taxa de Análise e Aprovação de Projeto, sendo essa de 1/2 (meio) salário-mínimo vigente para projeto de construções e nos casos de reformas com até 50% de modificação do projeto original, 1/4 (um quarto) salário-mínimo vigente.

A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com “Habite-se” ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento, aplicando as penalidades cabíveis.

O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item acima. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

## **7. MANUAL DO CONSTRUTOR**

O MANUAL DO CONSTRUTOR tem como propósito orientar o Cliente Associado na execução da obra residencial. O documento apresenta as normas que regulam o início e a conclusão das construções.

## 7.1 EXECUÇÃO DE PROJETOS

A seguir as normas a serem observadas pelo ASSOCIADO no início do processo de execução dos seus projetos previamente aprovados.

### 7.1.1 Início da Obra

Entende-se como início de obra, a limpeza do terreno, a colocação de qualquer material no terreno, o fechamento com muro ou tapume e o respectivo portão, o serviço de movimentação de terra, a execução de jardim ou serviço de qualquer natureza, exceto o LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO e a SONDAGEM. Para qualquer atividade a ser desenvolvida no interior do lote, o proprietário/associado deverá comunicar à administração do Residencial Villagio Vêneto com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência. Qualquer entrada de material ou entrega de produtos que possam caracterizar movimentação para obra só será liberada caso haja autorização de início de obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de MULTA TIPO A.

São consideradas atividades de INÍCIO DE OBRAS:

- a) Atividade de limpeza/preparo do terreno para locação da edificação (marcação das fundações);
- b) A colocação de qualquer material no terreno;
- c) O fechamento do lote com muro ou tapume;
- d) O serviço de movimentação de terra: corte e/ou aterro;
- e) Execução de jardim ou serviço de qualquer natureza, que não seja a de “ROÇAR” o lote (corte da grama para manutenção de limpeza, sem sujeiras ou entulhos).

Para receber a liberação para Início de Obra, o proprietário deverá apresentar a administração da ASSOCIAÇÃO os seguintes documentos:

- a) Cópia física do Projeto de Arquitetura Aprovado pela ASSOCIAÇÃO;
- b) Cópia física da RRT do autor de projeto e ART do responsável pela execução da obra;
- c) Cópia DIGITAL do Projeto Aprovado (pela ASSOCIAÇÃO do Residencial Villagio Vêneto e Prefeitura de Goiânia);
- d) TERMO DE SOLICITAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE USO DO LOTE DE APOIO, assinado pelo proprietário do lote requisitado para uso. O responsável técnico deverá solicitar o uso do lote de apoio no momento da entrega do COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRAS, junto à administração do Residencial Villagio Vêneto. Caso o proprietário do lote solicitado não permita o uso, fica expressamente proibida a utilização desse lote, para qualquer fim.

### 7.1.2 Tapume

Antes de qualquer atividade no LOTE, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes. A não

observância deste dispositivo ou de quaisquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

A obra deverá permanecer com o portão fechado, impedindo o acesso ao interior da obra por pessoas não autorizadas ou moradores de outros lotes. Em feriados ou finais de semana, a obra deverá, obrigatoriamente, permanecer com o portão trancado, sem qualquer possibilidade de acesso ao interior da obra.

Os tapumes deverão ser de madeira, em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, pintados na cor branco com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE. Caso o proprietário opte por fazer o muro definitivo, no lugar dos tapumes, deverá solicitar o TERMO DE AUTORIZAÇÃO para execução de muro (o projeto do muro precisa ser analisado e aprovado, previamente, pela Administração).

Não é permitida a ocupação do PASSEIO, das áreas verdes ou praças públicas com tapume. Todos os tapumes e barracões de OBRA deverão ser mantidos em bom estado de conservação e limpeza durante todo o andamento da OBRA.

Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada.

A não observância deste dispositivo ou de quaisquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

### 7.1.3 Obra

Toda a equipe envolvida na construção (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo ASSOCIADO, deverá ser previamente cadastrada junto à ASSOCIAÇÃO através da portaria de serviços do Residencial Villagio Vêneto. O proprietário/associado deverá fazer a prévia autorização dos envolvidos nas atividades diárias da obra junto com a entrega do COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRAS.

O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do Residencial Villagio Vêneto.

Após a LIBERAÇÃO DO INÍCIO DE OBRAS, o proprietário deverá comparecer na administração da ASSOCIAÇÃO, acompanhado do responsável pela obra para cadastramento do mesmo, munido dos seguintes documentos pessoais:

- a) Carteira de Identidade (RG);
- b) CPF;
- c) Comprovante de endereço;

NOTA: Para o cadastramento dos demais profissionais envolvidos, deve-se seguir a mesma documentação, exceto no caso de arquitetos e engenheiros, onde somente será necessária a carteirinha do órgão de classe (CAU e CREA) dentro da validade.

Em caso de dispensa de funcionários, o responsável técnico pela obra ou o proprietário/associado, deverá informar à Administração do Residencial Villagio Vêneto a solicitação de cancelamento da liberação de acesso à OBRA

e ao Residencial Villagio Vêneto. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA.

Cada obra poderá cadastrar dois veículos automotores como instrumentos operacionais para transporte de pequenas cargas, alimentos e equipamentos em geral. Os veículos cadastrados estarão automaticamente autorizados a permanecer dentro do Residencial Villagio Vêneto exclusivamente dentro do período de trabalho e devidamente estacionados em frente ao LOTE da obra. Os demais veículos deverão ser estacionados fora do Residencial Villagio Vêneto, não tendo a ASSOCIAÇÃO qualquer responsabilidade sobre eles.

#### 7.1.4 Horário de Funcionamento da Obra

Somente é permitido o trabalho em OBRAS no Residencial Villagio Vêneto de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas (Os serviços ou uso de equipamentos que produzam ruídos e possam perturbar os vizinhos somente serão permitidos das 8:00h às 17:00h). Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

A não observância deste dispositivo ou de quaisquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

#### 7.1.5 Canteiro de Obra

O canteiro de obra para guarda de material e para sanitários deve ser construídos obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedadas suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO. A não observância deste dispositivo ou de quaisquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

Os canteiros de obra deverão ter acesso único pelo LOTE, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou LOTES vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou “containers” de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

O esgoto da OBRA deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, assim como a execução de fossas de qualquer tipo, salvo os casos quando a rede de esgoto do Loteamento não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.

#### 7.1.6 Vistoria de Gabarito de Obra

Finalizada a LOCAÇÃO da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO, a vistoria de gabarito obrigatória. Somente após a vistoria atestando a regularidade da locação da edificação é que será permitido o início da execução das fundações.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

### 7.1.7 Lote de Apoio

É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO da autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. O lote de apoio não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.

Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, sendo removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO.

### 7.1.8 Materiais de Construção para Uso nas Obras

A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do ALVARÁ. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste Regulamento como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da obra do cliente ou LOTE DE APOIO (devidamente permitido formalmente com o proprietário), sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardim público, praças, área de lazer ou outros. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

É terminantemente proibido o preparo de concreto, argamassas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA que venha a interferir, no PAVIMENTO, no PASSEIO, vias públicas, jardim público, praças, área de lazer ou outros. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

Todo tipo de entulho, incluindo restos de árvores e terra removida do terreno, deverão ser colocados em caçamba de aço convencional com capacidade para no máximo 7m<sup>3</sup> (sete metros cúbicos) estacionada dentro do LOTE ou no LOTE DE APOIO. Não é permitido em hipótese alguma que a caçamba ou outro elemento de entulho sejam depositados nos terrenos vizinhos, na calçada pública ou nas áreas verdes e de uso comum do loteamento.

O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela prefeitura. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

Não será permitida qualquer queima, incluindo de entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja o LOTE DE APOIO. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de MULTA TIPO B.

### 7.1.9 Restrição de Veículos Pesados

Não é permitida a circulação de veículos pesados do tipo “cavalo de carreta”, inclusive carretas de eixo duplo e tratores de esteira sobre a malha viária do residencial. O uso de bate estacas, caminhões betoneiras, guinchos ou guindastes mecânicos deverá ser comunicado a ASSOCIAÇÃO com antecedência mínima de 24 horas para liberação e acompanhamento dos serviços. Não é permitida a manutenção desses equipamentos dentro do LOTEAMENTO. O ASSOCIADO será o responsável por qualquer dano na pavimentação asfáltica.

Não será autorizada em hipótese alguma, a liberação de entrada de caminhões, máquinas (inclusive BOBCAT) sem a comunicação e autorização previamente entregue à portaria de serviço com antecedência mínima de 24h. Não será emitida autorização para veículos que estejam aguardando a autorização no momento da entrada.

### 7.1.10 Terraplenagens, Estaqueamentos, Fundações e Uso De Explosivos

O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

Concedida a autorização pela ASSOCIAÇÃO, o uso de explosivos de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da OBRA, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O ASSOCIADO e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço.

Todas as OBRAS de aterro, corte, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinhos.

A TOPOGRAFIA ORIGINAL da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes e canteiros públicos não poderá ser alterada. A não observância destes dispositivos acarretará o pagamento da MULTA TIPO B.

### 7.1.11 Fiscalização e Notificação de Irregularidades da Obra

A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as EDIFICAÇÕES para verificar o integral cumprimento às disposições do presente, estando estas concluídas ou não, inclusive as que possuírem o TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRA e TERMO DE HABITE-SE. Para isso o proprietário/ associado e/ou responsável técnico da obra, deverão liberar e facilitar o livre acesso dos membros do Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO e funcionários da administração à obra e ao lote, para a vistoria.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

### 7.1.12 Fiscalização, Denúncia, Autuação e Embargos

Caso haja alguma denúncia e/ou verificação de desacordo das normas contidas nesse CADERNO, a ASSOCIAÇÃO, através da fiscalização de obras, deverá notificar o Responsável Técnico pela execução da obra e/ou proprietário/associado, as irregularidades constatadas. O responsável técnico pela obra, deverá procurar a Administração da ASSOCIAÇÃO para orientação acerca da REGULARIZAÇÃO DA OBRA (correção das irregularidades). Dependendo do número e da gravidade da irregularidade, a ASSOCIAÇÃO poderá aplicar multas e até mesmo EMBARGAR a obra.

O proprietário/associado não poderá executar OBRA ou serviço diferente do constante no Projeto de Arquitetura, anteriormente aprovado pela ASSOCIAÇÃO, e sem o TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRA, sob pena de ser a obra ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis. Caso a obra venha a ser EMBARGADA, o proprietário/associado, deverá providenciar junto à administração do Residencial Villagio Vêneto a orientação para a REGULARIZAÇÃO DE PROJETO E OBRA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da emissão e recebimento da advertência.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “C”.

### 7.1.13 Embargo

O ato de embargo representa a paralização das atividades no interior do LOTE/OBRA, ficando temporariamente suspensas as liberações de acesso de todos os profissionais e empregados do respectivo Lote/Obra. Também ficam suspensas as autorizações de entrega e fornecimento de material pertinente a obra até a emissão de NOVO TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.

### 7.1.14 Interrupção da Obra

Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o ASSOCIADO deverá, obrigatoriamente, solicitar à Administração do Residencial Villagio Vêneto o TERMO DE PARALIZAÇÃO DE OBRAS.

Para emissão desse termo, a obra em questão, será vistoriada e deverá atender aos seguintes itens:

- a) Retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no LOTE e no LOTE DE APOIO;
- b) Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;
- c) Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA;
- d) Liberar, limpar, organizar e reconstituir o LOTE DE APOIO ao estado anterior a utilização. Caso o Lote de Apoio permaneça a serviço da obra, será obrigatória a apresentação de autorização de uso do lote, expedida pelo proprietário do lote de apoio, autorizando a ocupação durante o tempo em que a obra estiver paralisada. Para isso o lote de apoio deverá estar totalmente fechado por tapume e ter portão de acesso trancado com “cadeado”. Durante o tempo em que o Lote de Apoio estiver sendo utilizado pela obra, toda e qualquer responsabi-

lidade sobre o mesmo, será de responsabilidade exclusiva do proprietário da obra.

A não observância destes dispositivos acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação.

A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

#### 7.1.15 Ligações de Água e Energia

É expressamente proibido utilizar energia e água para a obra, de LOTES vizinhos e/ou edificações que não façam DIVISA lateral ou de fundo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “A”.

Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

Os terrenos que estiverem do lado oposto ao posteamento farão a ligação aérea ao poste mais próximo, através da instalação de poste de aço galvanizado de 7,00 metros de altura, localizado junto a parede técnica.

#### 7.1.16 Inspeção de Obras

A ASSOCIAÇÃO poderá realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do Loteamento, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste CADERNO TÉCNICO.

Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de OBRAS, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como, cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente Regulamento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO D.

Na frente das OBRAS das áreas residenciais, deverá ser fixada no tapume, sem ultrapassar a sua altura, uma placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e o autor do projeto, bem como o respectivo número do seu registro no CREA

ou CAU, número da ART ou RRT, número de registro junto à prefeitura, endereço da OBRA e a identificação da QUADRA e LOTE. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

#### 7.1.17 Passeio

O ASSOCIADO deverá preservar o PASSEIO no padrão definido pela ASSOCIAÇÃO (ANEXO I) e mantê-lo totalmente desobstruído, livre de rampas ou degraus, não podendo ter sua TOPOGRAFIA ORIGINAL alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO A.

#### 7.1.18 Finalização de Obra, Concessão do Certificado de Conclusão de Obra pela Prefeitura Municipal e Ocupação da Edificação

Ao término da OBRA, o proprietário/associado deverá requerer à ASSOCIAÇÃO o TERMO DE FINALIZAÇÃO E CONCLUSÃO DE OBRAS, para que possa, posteriormente, requerer a concessão do CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA à Prefeitura de Goiânia. O TERMO DE FINALIZAÇÃO E CONCLUSÃO DE OBRAS somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados os seguintes itens em vistoria, previamente solicitada à administração do Residencial Villagio Vêneto:

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste Regulamento;
- b) A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE e/ou no LOTE DE APOIO;
- c) A reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do Loteamento.

Não será liberado em nenhuma hipótese a ocupação da edificação parcialmente concluída ou edificada em desacordo com o projeto aprovado pela administração da ASSOCIAÇÃO e as normas deste Regulamento.

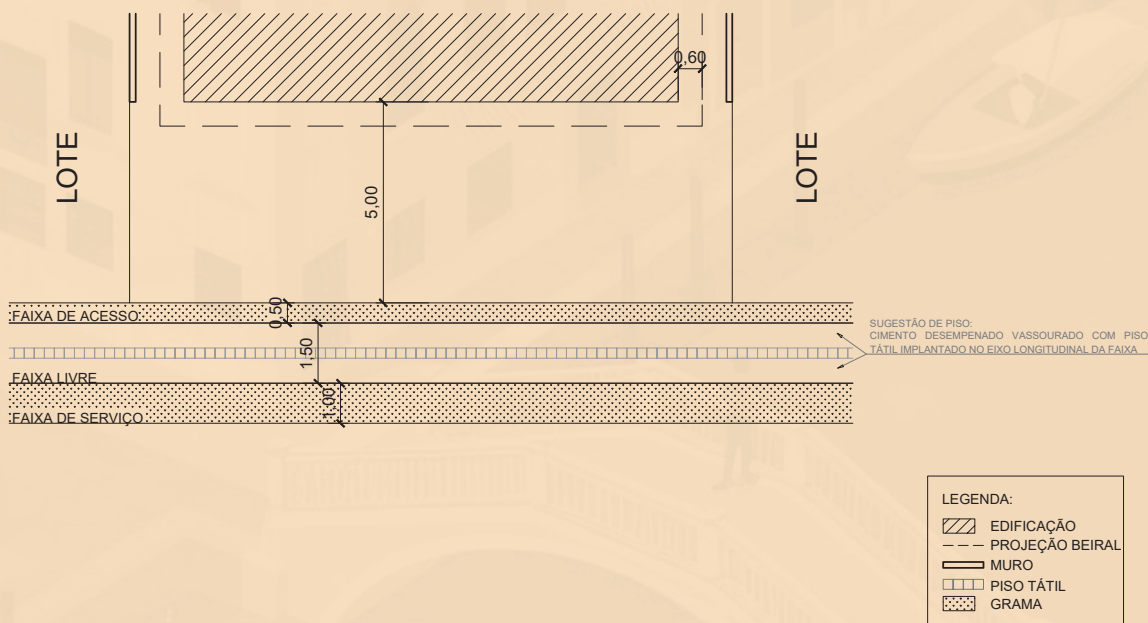
Os requisitos para Liberação de Ocupação da Edificação são:

- Cópia do Projeto de Arquitetura carimbado e aprovado (carimbado) pela Prefeitura Municipal de Goiânia;
- Cópia do Alvará de Construção fornecido pela Prefeitura Municipal de Goiânia;
- Total obediência ao projeto aprovado e as condicionantes específicas do Loteamento;
- Alvenaria 100% concluída;
- Instalações hidráulicas 100% concluídas;
- Revestimentos interno e externo 100% concluídos;
- Esquadrias instaladas com vidros e guarda corpos de varandas concluídos;
- Pintura totalmente concluída;
- Calçada executada de acordo com o padrão exigido pela ASSOCIAÇÃO;
- Parede Técnica executada de acordo com o padrão exigido pela ASSOCIAÇÃO;
- Área de jardim com plantio de grama e caminhos concluídos;
- Muro de acordo com o padrão exigido (altura e chapisco externo);
- Área permeável de acordo com Projeto Aprovado;
- Altura de aterros de acordo com o Projeto Aprovado;

- Limpeza externa concluída, após removido todo tipo de entulho e material proveniente da obra, na frente do terreno, áreas vizinhas e lote de apoio;
- Saída de água pluvial executada, desaguando na sarjeta;
- Ligação com a Rede de Esgoto totalmente executada com caixa de inspeção localizada na área permeável antes da conexão com a rede;
- Caixa de Correio instalada, com identificação do endereço completo (rua, quadra e lote);
- Estar quites com suas obrigações financeiras e sociais com a ASSOCIAÇÃO.

## 8. ANEXOS

## ANEXO I - DETALHE: PASSEIO



O PASSEIO deverá ter 3,00m de largura e ser dividido em três faixas:

- Faixa de serviço: Faixa contínua gramada, contada a partir da face externa do meio fio, tendo 1,00 m (um metro) de largura, onde ficam-se instalados mobiliário urbano, como postes de iluminação, hidrantes, placas de sinalização e similares;
- Faixa livre: Área da calçada situada em seguida da faixa de serviço, devendo ter 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), com calçamento em toda sua superfície implantado em seu eixo longitudinal, com garantia da acessibilidade, tendo sinalização tátil conforme padrão e detalhe fornecido pela ASSOCIAÇÃO no ANEXO I e seguindo a legislação municipal.
- Faixa de acesso: O trecho excedente entre o LOTE e o PASSEIO deverá ser gramado e totalmente desobstruído para permitir o livre trânsito de pedestres. No acesso de veículos e de pedestres, é permitido pavimentar a área que compreende o acesso ao interior do lote.

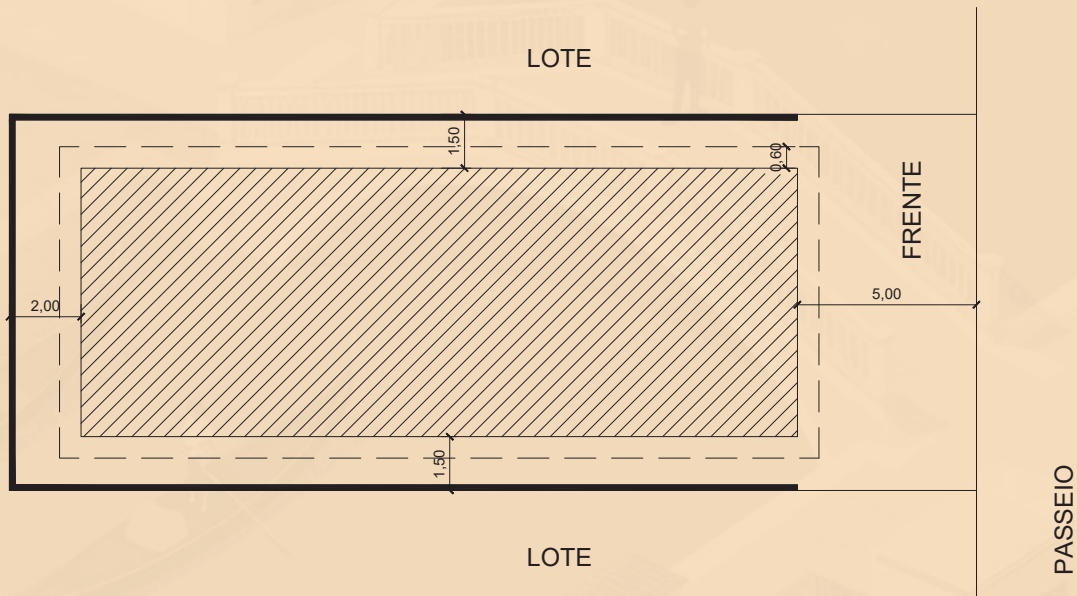
O rebaixo de calçada somente poderá ocorrer na FAIXA DE SERVIÇO, atendendo aos parâmetros da legislação municipal.

O Responsável Técnico da Obra ou o Autor do Projeto, deverá solicitar à Administração orientação sobre o projeto padrão da calçada aprovada pelo condomínio. O município exige que seja feito e aprovado o projeto das calçadas conforme LC Nº 324 de Novembro de 2019. O projeto e a RRT do projeto de calçadas deverão, obrigatoriamente, estarem anexados ao pedido do TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS e deverão atender as normativas internas do Residencial Villagio Vêneto.

A FAIXA DE ACESSO deverá constituir um plano sem buracos ou ondulações significativas, mantendo a inclinação da FAIXA LIVRE e podendo receber plantas ornamentais sem espinhos e não venenosas desde que não interfiram na FAIXA LIVRE, na visibilidade do trânsito de veículos, na funcionalidade do estacionamento regular de veículos na via e na obstrução da passagem de pedestres.

É obrigatório manter os rebaixamentos de guia para PNE conforme projeto implantado e aprovado pela empreendedora.

ANEXO II - RECUOS

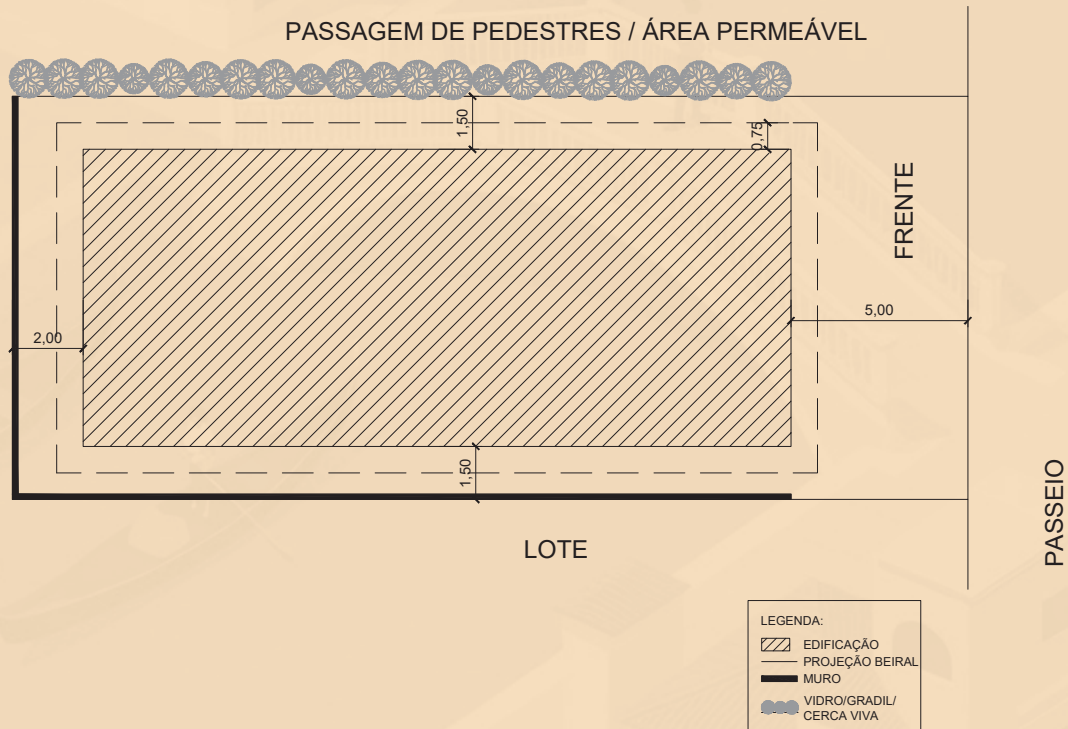


LEGENDA:

	EDIFICAÇÃO
	PROJEÇÃO BEIRAL
	MURO

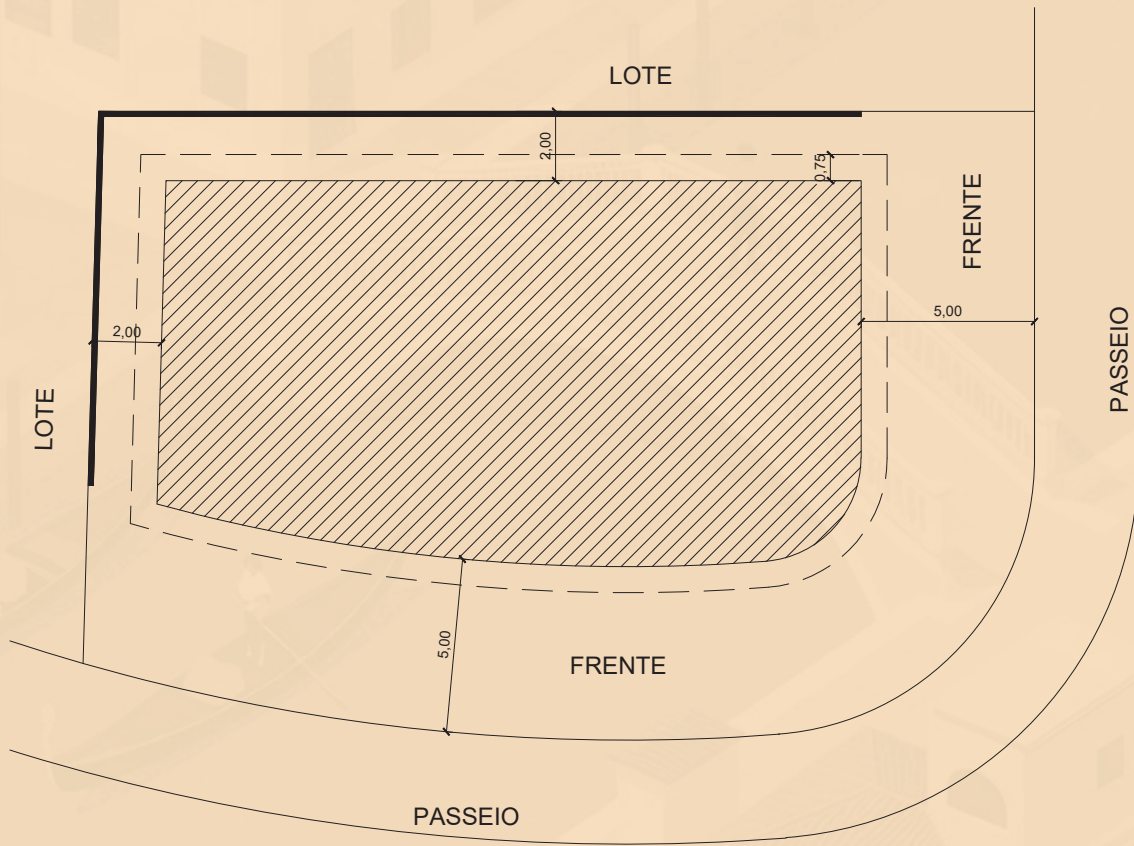
RECUOS LOTE PADRÃO (escala indefinida)

# ANEXO II - RECUOS



RECUOS LOTE ESPECIAL (escala indefinida)

# ANEXO II - RECUOS

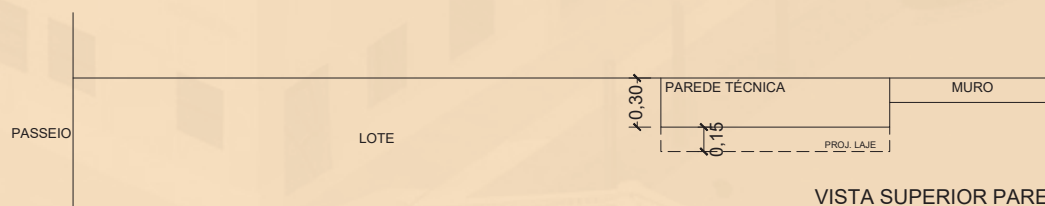


LEGENDA:

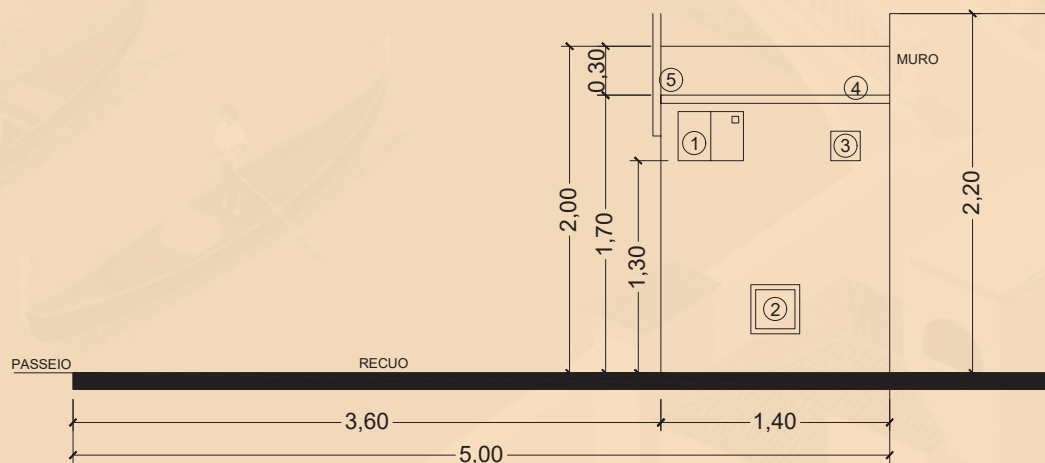
	EDIFICAÇÃO
	PROJEÇÃO BEIRAL
	MURO

RECUOS LOTE ESQUINA (escala indefinida)

# ANEXO III - PAREDE TÉCNICA



VISTA SUPERIOR PAREDE TÉCNICA



VISTA LATERAL PAREDE TÉCNICA

### LEGENDA:

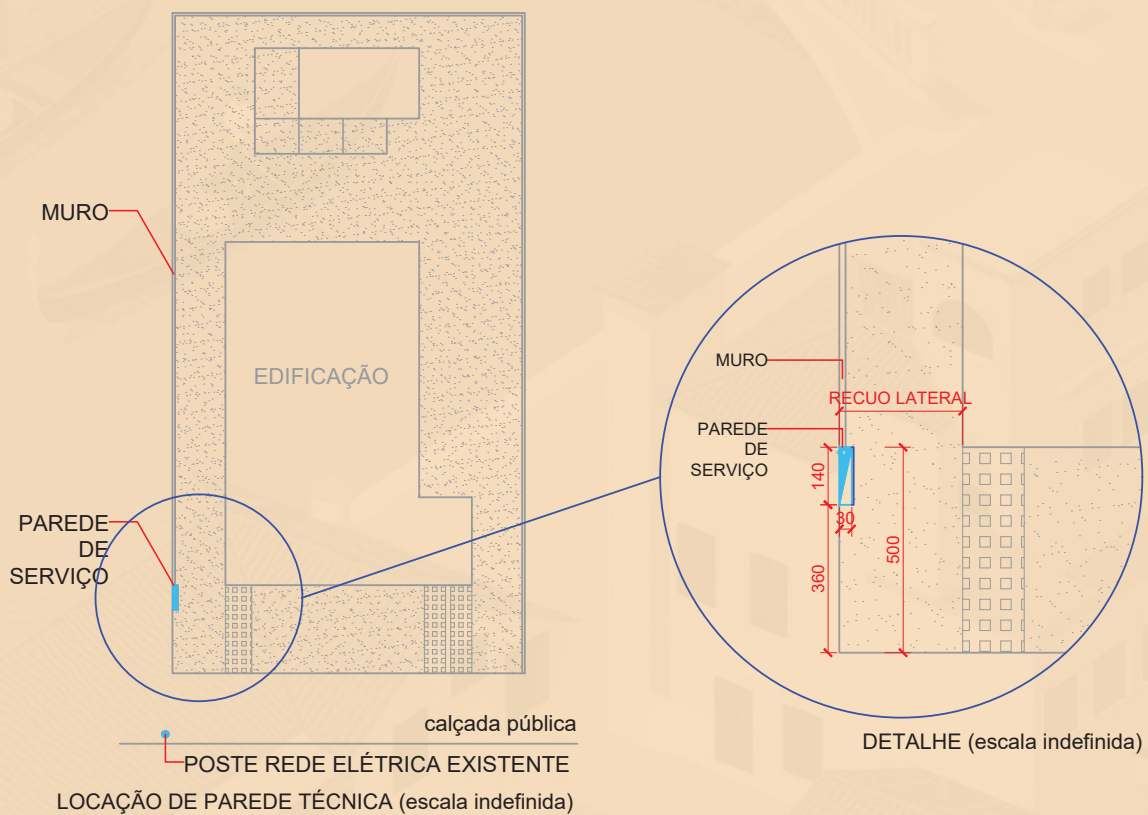
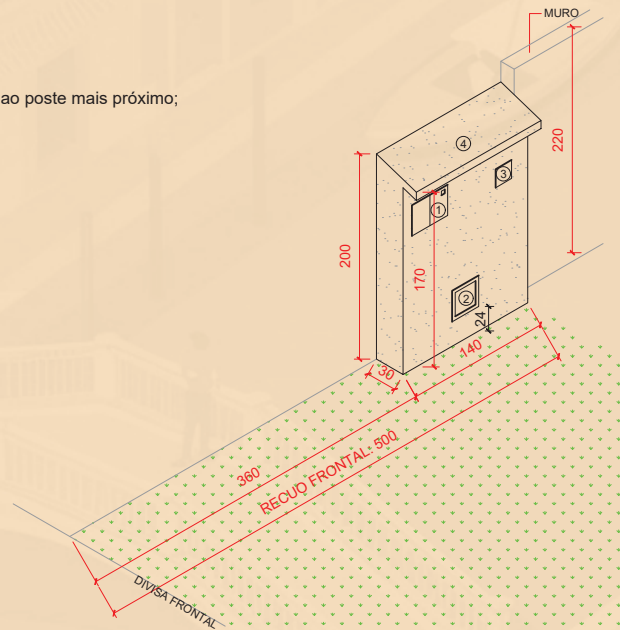
- 01 CAIXA METÁLICA PARA MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA - PADRÃO EQUATORIAL
- 02 CAIXA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA
- 03 CAIXA DE PASSAGEM TELEFONE E TV A CABO
- 04 LAJE DE COBERTURA COM 15CM DE BEIRAL
- 05 PONTALETE DE AÇO GALVANIZADO

## ANEXO III - PAREDE TÉCNICA


### OBSERVAÇÕES:


- As medidas aqui apresentadas estão em centímetros;
- A locação da PAREDE DE SERVIÇOS deve ser adjacente ao poste mais próximo;
- Observar normas da concessionária local;

LEGENDA:	
01	CAIXA METÁLICA PARA MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA - PADRÃO EQUATORIAL
02	CAIXA DE MEDIÇÃO DE ÁGUA
03	CAIXA DE PASSAGEM TELEFONE E TV A CABO
04	LAJE DE COBERTURA COM 15CM DE BEIRAL
05	PONTALETE DE AÇO GALVANIZADO



## Central de Relacionamento com o Cliente

 0800 601 9199

 62 3932.3970

 [brdu.com.br](http://brdu.com.br)

 [atendimento@brdu.net.br](mailto:atendimento@brdu.net.br)

## Endereço:

Av. 136, nº 246, Setor Marista,  
Goiânia, Goiás. CEP: 74.180-040.

## Atendimento:

Segunda-feira à sexta-feira,  
das 8h às 19h - horário de Brasília  
(exceto feriados)

Acesse nossas redes:





# VILLAGGIO

## Vêneto



[brdu.com.br](http://brdu.com.br)