



FAZENDA VILLAGIO

Texas

BrDU

MANUAL DO
CLIENTE / ASSOCIADO

A SEGUNDA MORADIA VIROU A PRIMEIRA OPÇÃO.

Este material orienta cada etapa da sua jornada, da ideia inicial ao momento em que a sua casa ganha forma e passa a integrar um cenário pensado para atravessar gerações.

Mais do que um guia técnico, é um convite para construir com intenção, em sintonia com a essência de um lugar onde natureza, arquitetura e convivência caminham juntas.

Aqui você encontra as diretrizes para apresentação, análise e aprovação de projetos, além das normas que organizam e valorizam cada construção dentro do empreendimento. O objetivo é garantir qualidade estética e uma harmonia percebida em cada detalhe.

Reunimos também referências e orientações visuais que traduzem o estilo do Fazenda Villagio em escolhas arquitetônicas coerentes com sua proposta. Espaços amplos, integração com o verde, elegância sem excessos e respeito à paisagem.

Nosso propósito é tornar esse processo claro, fluido e seguro. Para que você construa mais do que uma casa.

ÍNDICE

1. ORIENTAÇÕES GERAIS	9
1.1 OBRIGAÇÕES GERAIS	10
1.1.1 Fechamento do Perímetro dos Lotes	10
1.1.2 Acesso ao Fazenda Villagio Texas	11
1.1.3 Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares	11
1.1.4 Abrigo de Gás	11
1.1.5 Águas Pluviais e Esgoto	11
1.1.6 Comunicação Visual	12
1.1.7 Manutenção dos Lotes Antes da Edificação	12
1.1.8 Levantamento Planialtimétrico e Sondagem	13
1.1.9 Infrações	13
2. TERMINOLOGIAS	14
2.1 SIGNIFICADOS USUAIS	15
2.1.1 Acessibilidade	15
2.1.2 Afastamento	15
2.1.3 Alinhamento	15
2.1.4 Altura da Edificação	15
2.1.5 Alvará	15
2.1.6 Área Construída	16
2.1.7 Área Edificada Aprovada	16
2.1.8 Área Privativa	16
2.1.9 Área “NON AEDIFICANDI”	16
2.1.10 Área Permeável	16
2.1.11 As Built	16
2.1.12 Associação	16
2.1.13 Associado	16
2.1.14 Atividade Edilícia	17
2.1.15 Balanço	17
2.1.16 Beiral	17
2.1.17 Brise	17
2.1.18 Caixa de Recarga	17
2.1.19 Calçada	17
2.1.20 Certificado de Conclusão de Obras	17
2.1.21 Cobertura	18

2.1.22	Cobertura Vegetal Não Permeável	18
2.1.23	Coeficiente de Aproveitamento	18
2.1.24	Desdobro	18
2.1.25	Desmembramento	18
2.1.26	Demolição	18
2.1.27	Divisa	18
2.1.28	Edícula	18
2.1.29	Edificação Existente Regular	19
2.1.30	Edificação Licenciada ou Regular	19
2.1.31	Edificação Transitória	19
2.1.32	Edílicia	19
2.1.33	Embargo	19
2.1.34	Equipamento Público Comunitário	19
2.1.35	Equipamento Público Urbano	19
2.1.36	Fachada	20
2.1.37	Faixa de Acesso	20
2.1.38	Faixa de Circulação de Veículos	20
2.1.39	Habitação Unifamiliar	20
2.1.40	Infração	20
2.1.41	Interdição	20
2.1.42	Interessado	20
2.1.43	Levantamento Topográfico	21
2.1.44	Linha de Referência	21
2.1.45	Linha mediana	21
2.1.46	Logradouro público	21
2.1.47	Lote	21
2.1.48	Lote de apoio	21
2.1.49	Lote de equipamento urbano	21
2.1.50	Lote de Esquina	21
2.1.51	Lote Especial	22
2.1.52	Lote Meio de Quadra	22
2.1.53	Marquise	22
2.1.54	Meio-Fio	22
2.1.55	Mezanino	22
2.1.56	Monobloco	22
2.1.57	Multa tipo A,B, C ou D	22
2.1.58	Muro de Arrimo	22
2.1.59	Muro de Divisa	23
2.1.60	Obra	23

2.1.61	Passeio	23
2.1.62	Patamar	23
2.1.63	Pavimento	23
2.1.64	Pavimento Superior	23
2.1.65	Pavimento Térreo	23
2.1.66	Perímetro da Edificação	23
2.1.67	Piscina	24
2.1.68	Ponto de Referência	24
2.1.69	Platibanda	24
2.1.70	Projeto Arquitetônico	24
2.1.71	Remembramento	24
2.1.72	Servidão	24
2.1.73	Tapume	24
2.1.74	Testada	25
2.1.75	Testada do Terreno	25
2.1.76	Topografia Modificada	25
2.1.77	Topografia Original	25
2.1.78	Unidade Autônoma	25
2.1.79	Unificação	25
2.1.80	Via Pública	25
2.1.81	Via Ciclável	25
2.1.82	Via Coletora	26
2.1.83	Passagem de Pedestre	26
2.1.84	Via Pública	26
2.1.85	Via Sanitária	26
2.1.86	Rota do Cavalo	26
2.1.87	SIGLAS	27

3. APROVAÇÃO DOS PROJETOS 28

3.1	ROTEIRO PARA APROVAÇÃO DOS PROJETOS	29
3.1.1	Atividades e Documentações obrigatórias para início de análise	29
3.1.2	Procedimento de Análise	29

4. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS 31

4.1	MANUAL DE PROJETO DE ARQUITETURA	32
4.2	USO E OCUPAÇÃO DO LOTE	32
4.2.1	Finalidade do Lote	33
4.2.2	Área Construída Mínima	33

4.2.3	Índice de Aproveitamento (IA)	34
4.2.4	Índice De Permeabilidade (IP)	34
4.2.5	Índice de Ocupação (IO)	34
4.2.6	Nível do Pavimento Térreo	34
4.2.7	Número Máximo De Pavimentos	34
4.2.8	Altura Máxima da Edificação	34
4.2.9	Vagas De Veículos	35
4.2.10	Passeio Público (Calçada)	35
4.2.11	Caixa de Recarga	36
4.2.12	Áreas Verdes e Sistemas de Lazer	37
4.2.13	Fechamento Individual dos Lotes	37
4.2.14	Área Mínima de Construção	38
4.2.15	Edícula	38
4.2.16	Pergolados	39
4.2.17	Piscinas e Equipamentos de Lazer Descobertos	39
4.2.18	Recuos	40
	• Lotes Meio de Quadra	40
	• Lotes de Esquinas	40
	• Lotes Especiais	40
	NOTAS	41
4.2.19	Exemplos dos Conceitos Dispostos Acima	42
	5. MEMORIAL DESCRITIVO	46
5.1	DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	47
5.1.1	Lotes	47
5.1.2	Marcos	47
5.1.3	Terraplenagem	47
5.1.4	Sarjetas	48
5.1.5	Pavimentação	48
5.1.6	Galerias de Águas Pluviais	48
5.1.7	Água e Esgoto	48
5.1.8	Energia	49
5.1.9	Iluminação Pública	49
5.1.10	Paisagismo e Arborização	49
5.1.11	Fechamento do Perímetro	49
5.1.12	Lotes das Portarias	50
5.1.13	Áreas de Esportes, Lazer e Convivência	50
	• 01 (um) Espaço Feira	50
	• 01 (um) Espaço para MINIMERCADO	50

• 02 (duas) Estações de Conveniência de Veículos _____	50
• 01 (um) Deck Meditação _____	50
• 03 (três) Espaços para Piquenique _____	51
• 02 (duas) Quadra de Tênis _____	51
• 01 (um) Campo de Futebol Society _____	51
• 04 (quatro) Quadras de Areia _____	51
• 01 (uma) Pista de Caminhada _____	51
• 01 (uma) Estação Fitness Outdoor _____	52
• 01 (uma) Quadra de Pickleball _____	52
• 01 (um) Pet Pool _____	52
• 03 (três) Parques Infantis _____	52
• 04 (seis) Redários _____	52
• Bicicletários _____	52
• 02 (duas) Mesas de Futmesa _____	53
• 06 (seis) Decks de areia _____	53
• 03 (três) Decks cobertos para pesca _____	53
• 01 (um) Deck Mirante (Belvedere) cobertos para contemplação _____	54
• 01 (uma) Horta _____	54
• 01 (uma) Agrofloresta _____	54
• Rotas dos pomares _____	54
• 03 (três) Quiosques - Espaço Gourmet _____	54
• Bancos sob pergolados _____	54
• Trilha na Mata _____	54
• 01 Horse Cochere _____	54
• Rotas para cavalos _____	54
• 01 Quadra Poliesportiva _____	54
• 01 Espaço Zen _____	55
• 01 Mirante com Fireplace _____	55
• 01 Mirante com Pergolado _____	55
• Balanços _____	55
• 01 Acesso exclusivo ao Lago _____	55
5.1.14 Segurança _____	55
6. MANUAL DO ARQUITETO _____	57
6.1 PROJETO ARQUITETÔNICO _____	58
6.1.1 Elaboração do Projeto Arquitetônico _____	58
6.1.2 Aprovação E Fiscalização _____	58

7. MANUAL DO CONSTRUTOR	60
7.1 EXECUÇÃO DE PROJETOS	61
7.1.1 Início da Obra	61
7.1.2 Tapume	62
7.1.3 Obra	63
7.1.4 Horário de Funcionamento da Obra	64
7.1.5 Canteiro de Obra	64
7.1.6 Vistoria de Gabarito de Obra	64
7.1.7 Lote de Apoio	65
7.1.8 Materiais de Construção para Uso nas Obras	65
7.1.9 Restrição de Veículos Pesados	66
7.1.10 Terraplenagens, Estaqueamentos, Fundações e Uso De Explosivos	66
7.1.11 Fiscalização e Notificação de Irregularidades da Obra	67
7.1.12 Fiscalização, Denúncia, Autuação e Embargos	67
7.1.13 Embargo	68
7.1.14 Interrupção da Obra	68
7.1.15 Ligações de Água e Energia	69
7.1.16 Inspeção de Obras	70
7.1.17 Passeio	70
7.1.18 Finalização de Obra, Concessão do Certificado de Conclusão de Obra pela Prefeitura Municipal e Ocupação da Edificação	70
8. ANEXOS	73

1. ORIENTAÇÕES GERAIS

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

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 contém um conjunto de regras, normativas, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de orientar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projetos no âmbito do Loteamento, e estabelece as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

As disposições deste Regulamento são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela ASSOCIAÇÃO Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, concessionárias de serviços públicos, ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de quaisquer tipos de OBRAS no seu LOTE, as disposições do presente Regulamento.

As disposições do presente Regulamento aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste Regulamento, no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO ou no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO.

O ASSOCIADO responde pelas infrações às disposições desse Regulamento, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

1.1 OBRIGAÇÕES GERAIS

1.1.1 Fechamento do Perímetro dos Lotes

O fechamento do perímetro deverá ser executado pelo proprietário do lote, mediante aprovação da Municipalidade. Não será permitido o fechamento frontal do LOTE, o fechamento nas laterais poderão ser de muro de alvenaria (com acabamento em revestimento ou pintura), vidro ou cerca viva; no fundo deverá ser cerca viva, cerca viva com vidro ou cerca viva com gradil, sendo permitida a abertura de portões ou acessos somente no fundo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

O fechamento definitivo 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.

1.1.2 Acesso ao Fazenda Villagio Texas

A entrada de todas as pessoas, veículos e equinos ocorrerá pelo controle de acesso das portarias, sujeita à identificação e indicação do destino ao funcionário responsável pelo controle. No caso do acesso dos equinos, a entrada ficará sujeita ao cumprimento do TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA E SAÍDA DE EQUÍDEOS e será realizada exclusivamente pela Portaria Texas Life.

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 (não podendo estar no recuo frontal), 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. Correrá 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 CAIXA DE INFILTRAÇÃO, cuja extravasão excedente se dará na sarjeta, ou 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, quando essa for interligada ao sistema de coleta e afastamento de esgoto do município e operada pela concessionária local. Até que a interligação aconteça, a rede será seca, ficando o ASSOCIADO responsável pela execução de solução individual de tratamento de esgoto restrito aos limites do lote de sua propriedade.

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.

1.1.6 Comunicação Visual

Nos LOTES 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, nas portarias 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 (inclusive estrutural de eventual muro de arrimo), todos sempre acompanhados de ART, 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.

O corte de árvores isoladas por qualquer motivo é proibido, caso ocorra será de responsabilidade do ASSOCIADO.

1.1.9 Infrações

Qualquer 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, D e F

Os valores para cada um dos tipos de multa serão fixados no Regimento Interno, e alterados pela ASSOCIAÇÃO em assembleia.

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. TERMINOLOGIAS

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.

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 ou ÁREA 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 Subtérreo , 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:

As pessoas físicas ou jurídicas que ostentem a condição de proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias ou detentoras de direitos reais ou aquisitivos sobre os lotes integrantes do

LOTEAMENTO, incluindo as respectivas unidades habitacionais neles edificadas.

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 Caixa de Recarga:

Estrutura subterrânea integrante de sistemas de drenagem pluvial, destinada a receber e armazenar temporariamente águas de chuva para promover sua infiltração gradual no solo.

2.1.19 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.

2.1.20 Certificado de Conclusão de Obras:

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

2.1.21 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.

2.1.22 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.

2.1.23 Coeficiente de Aproveitamento:

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

2.1.24 Desdobro:

Vide DESMEMBRAMENTO.

2.1.25 Desmembramento:

Subdivisão de LOTE para a constituição de novos LOTES.

2.1.26 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;

2.1.27 Divisa:

Linha limítrofe de um LOTE.

2.1.28 Edícula:

Edificação acessória, afastada da edificação principal.

2.1.29 Edificação Existente Regular:

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

2.1.30 Edificação Licenciada ou Regular:

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

2.1.31 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.

2.1.32 Edilícia:

Edificação acessória, afastada da edificação principal.

2.1.33 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.

2.1.34 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.

2.1.35 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.

2.1.36 Fachada:

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

2.1.37 Faixa de Acesso:

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

2.1.38 Faixa de Circulação de Veículos:

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

2.1.39 Habitação Unifamiliar:

Edificação definida por somente uma unidade habitacional em terreno exclusivo.

2.1.40 Infração:

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

2.1.41 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.

2.1.42 Interessado:

Aquele que pode autuar 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 autuar o processo.

2.1.43 Levantamento Topográfico:

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

2.1.44 Linha de Referência:

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

2.1.45 Linha mediana:

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

2.1.46 Logradouro público:

Todo e qualquer espaço de uso público comum.

2.1.47 Lote:

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

2.1.48 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.

2.1.49 Lote de equipamento urbano:

LOTE destinado para uso da ASSOCIAÇÃO.

2.1.50 Lote de Esquina:

LOTE localizado na convergência de duas vias públicas.

2.1.51 Lote Especial:

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

2.1.52 Lote Meio de Quadra:

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

2.1.53 Marquise:

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

2.1.54 Meio-Fio:

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

2.1.55 Mezanino:

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

2.1.56 Monobloco:

Edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.

2.1.57 Multa tipo A, B, C ou D:

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

2.1.58 Muro de Arrimo:

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

2.1.59 Muro de Divisa:

Muro de fechamento do LOTE.

2.1.60 Obra:

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

2.1.61 Passeio:

Parte da VIA PÚBLICA destinada ao trânsito de pedestres.

2.1.62 Patamar:

Superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

2.1.63 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.

2.1.64 Pavimento Superior:

PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

2.1.65 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.

2.1.66 Perímetro da Edificação:

Linha que delimita o contorno externo da obra ou edificação.

2.1.67 Piscina:

Tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

2.1.68 Ponto de Referência:

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

2.1.69 Platibanda:

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

2.1.70 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.

2.1.71 Remembramento:

Reagrupamento de LOTES contíguos para a constituição de LOTES maiores.

2.1.72 Servidão:

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

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 frontal 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, item 2.1.70.

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) ciclovía: 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 Passagem 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 Vela 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 Rota do Cavalo

ÁREA “NON AEDIFICANDI” destinada à passagem de cavalos.

2.1.87 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 DOS 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 ROTEIRO PARA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Segue abaixo o roteiro para início do processo de análise de um projeto junto ao arquiteto do Residencial Fazenda Villagio.

3.1.1 Atividades e Documentações obrigatórias para início de análise

Entrar em contato com a BrDU através do fone (62) 3932-3970 (este número também é WhatsApp) ou do e-mail projetofazendavillagio@gmail.com para solicitação da emissão de termo de autorização para análise de projeto. Juntamente com o termo, a BrDU passará os dados bancários para pagamento da taxa de análise e o contato do arquiteto que será responsável pela análise do projeto pela Associação Fazenda Villagio.

Realizar depósito da taxa de $\frac{1}{2}$ salário-mínimo para o arquiteto da Associação. Enviar por e-mail o comprovante e o seguinte material:

- a) Projeto de arquitetura, em dwg, totalmente coerente com as Restrições Urbanísticas contidas no Regimento Interno do Fazenda Villagio e expostas neste documento;
- b) Levantamento planialtimétrico (observar o item 6 deste documento);
- c) Projeto de remembramento/desmembramento (quando houver);
- d) Termo de autorização para análise de projeto;
- e) Comprovante de transferência bancária referente ao pagamento da taxa de análise.

3.1.2 Procedimento de Análise

A análise é pautada por checklist baseado no presente documento. Caso haja necessidade de adequações no projeto para que ele fique apto à aprovação, as observações estarão marcadas no checklist 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 responsável da associação, responda ao e-mail de envio do projeto.

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

Quando o Município der sua aprovação sobre o projeto, basta retornar com ele para conferência final do arquiteto responsável da associação, , 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 Fazenda Villagio, ressaltando que as disposições deste item, não isentam 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 Fazenda Villagio, 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 Senador Canedo/GO conforme segue, podendo, em determinados casos, porém, serem mais restritivas que as Leis e Normativas municipais, estaduais ou federais:

- Plano Diretor Do Município De Senador Canedo: Lei Complementar Nº 2.997, datada em 11/12/2025;

- Código De Obras E Edificações: Lei Complementar Nº 123, datada em 26/12/1990;

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, não poderá produzir lotes ou frações ideais menores do que 650m², nem alterar os parâmetros de densidade populacional previstas no projeto urbanístico aprovado. Deverá ainda ser analisado e aprovado pela administração do Residencial Fazenda Villagio, antes de ser aprovado pela Prefeitura de Senador Canedo. 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, tal como foi aprovado, 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. Caso haja Remembramento, Desmembramento e/ou Desdobro, seu projeto não poderá produzir lotes ou frações ideais menores do que 650m², e respeitar os critérios de testada mínima, profundidade mínima, e demais parâmetros urbanísticos vigentes.

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 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados). A não observância deste dispositivo acarretará a não aprovação do projeto arquitetônico apresentado e, se se der a execução parcial do projeto aprovado de modo à edificação não alcançar a área mínima acima, o pagamento da MULTA TIPO “A”, além das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

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 legislação municipal e pelas restrições urbanísticas da ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO 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 Senador Canedo vigente e pelas restrições urbanísticas da ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, podendo para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos definidas.

4.2.5 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 Senador Canedo. Não será permitida a execução de SUBSOLO sem previsão em Lei ou outro dispositivo autorizativo. 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 Senador solicitando a Certidão de Uso do Solo específica para cada lote, pois são aplicadas especificidades de acordo com a tipologia deles;

4.2.6 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).

4.2.7 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: Subtérreo, o proprietário deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO do Residencial Fazenda Villagio a liberação de uso desse piso intermediário.

4.2.8 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. As alturas dos pavimentos das edificações serão medidas em

relação à laje do piso do pavimento térreo, ou, nível de referência quando houver subterrâneo

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.

4.2.9 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.

4.2.10 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 vigente 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 Fazenda Villagio.

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 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, 0,50 m, 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 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 Fazenda Villagio.

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.

4.2.11 Caixa de Recarga

O ASSOCIADO será integralmente responsável pela execução, conservação e manutenção da caixa de recarga hídrica, bem como pela

contratação de profissional legalmente habilitado para o respectivo dimensionamento, em conformidade com os parâmetros e exigências estabelecidos pelo Código de Obras do Município de Senador Canedo-GO. A referida estrutura deverá ser interligada à sarjeta localizada na testada do lote ou, quando existente, à boca de lobo implantada em sua frente.

4.2.12 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 e passagens de pedestre, não poderão sob nenhuma hipótese, incorporar essas áreas limítrofes ao seu lote. Estas são parte do sistema de lazer contemplativo do condomínio.

4.2.13 Fechamento Individual dos Lotes

Não será permitido fechamento frontal dos lotes, apenas o fechamento lateral (a partir do recuo frontal) e de fundo, tendo altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da MULTA TIPO “C”.

O fechamento poderá estar locado no eixo de divisa entre os terrenos, ocupando no máximo 7,50cm (sete metros e cinquenta centímetros) do terreno vizinho, desde que o mesmo aprove por escrito. A divisão de custos e acordo de uso será entre as partes não tendo a ASSOCIAÇÃO nenhuma responsabilidade sobre a negociação.

Os tipos de materiais para os fechamentos nas laterais poderão ser de muro de alvenaria (com acabamento em revestimento ou pintura), vidro ou cerca viva; no fundo deverá ser cerca viva, cerca viva com vidro ou cerca viva com gradil, sendo permitida a abertura de portões ou acessos somente

no fundo. Para o caso dos LOTES ESPECIAIS exclui-se a possibilidade de fechamento em alvenaria para as laterais, deverá se cerca viva, cerca viva com vidro ou cerca viva com gradil.

Nos casos em que se adote o muro em alvenaria, assim que terminado deverá ser prevista a drenagem de águas pluviais junto aos muros.

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 em vidro e cerca viva, ou gradil e cerca viva, 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, conforme projeto aprovado pela 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.

4.2.14 Área Mínima de Construção

A área construída mínima é de 180 m² (cento e oitenta 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.

4.2.15 Edícula

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

A EDÍCULA deverá sempre 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.

A EDÍCULA e a área de lazer não poderão preceder à execução da edificação. Deverão ser executadas de forma concomitante ou posteriormente.

4.2.16 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 Fazenda Villagio.

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

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

4.2.17 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: 2,00 m (um metro);
- Recuo de fundo: 2,00 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.

4.2.18 Recuos

Os recuos serão medidos perpendicularmente ao alinhamento do terreno, de acordo com a posição e localização dos lotes no Residencial Fazenda Villagio. 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: 2,00 m (dois metros)
 - 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 e passagem de pedestres: 5,00 m (cinco metros);
- Recuo lateral, divisa com outro lote e/ou APM: 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 2,00m (dois metros);
- 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 Fazenda Villagio para liberação do referido recuo;
- 4) Todos os recuos acima definidos são contados a partir da partir da linha de limite do terreno à face externa acabada da alvenaria.

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

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

Sobre as faixas de recuo lateral serão permitidas projeções de BEIRAIS e MARQUISES de até 0,60m (sessenta centímetros) desde que prevista uma distância mínima de 2,00m (dois metros) 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.

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 Fazenda Villagio e ilustrados no ANEXO III.

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

Não é permitida a execução de contenções junto à TESTADA do lote, 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 Fazenda Villagio

4.2.19 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.

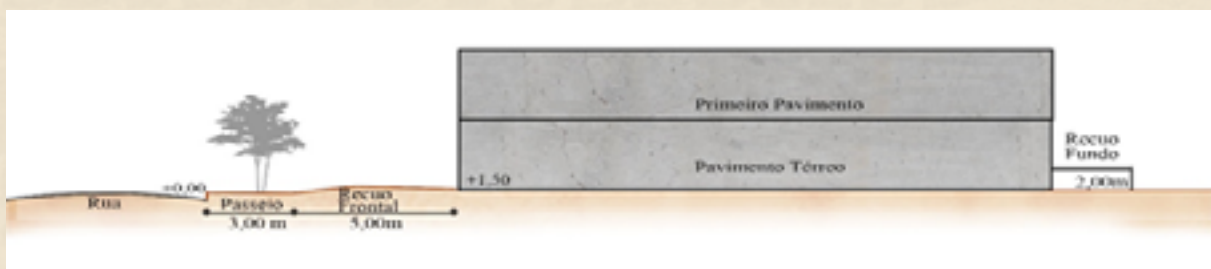


Figura 2 - Construção com 02 pavimentos



Figura 3 - Recuos Mínimos para Lotes lembrados 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. 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: 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 Fazenda Villagio antes do início da elaboração do projeto de arquitetura e solicitar orientação de como proceder nesses casos.

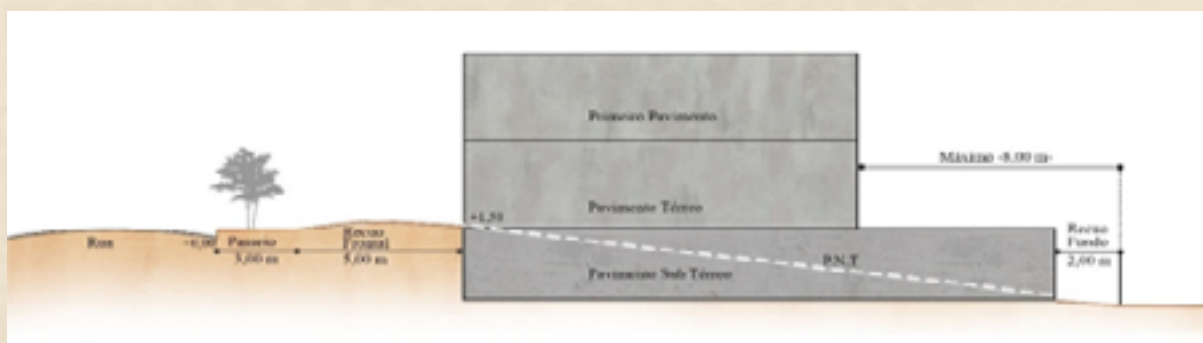


Figura 4 - Construção com 3 Pavimentos para Lotes com Declive

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. 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).

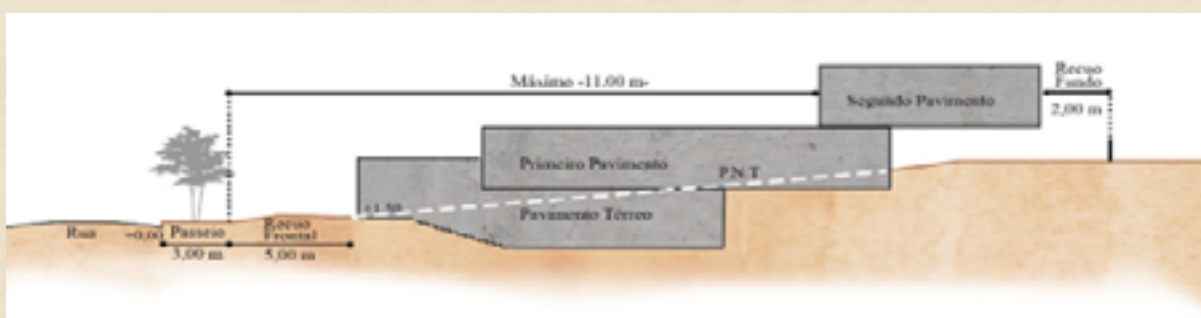


Figura 5 - Construção com 3 Pavimentos para Lotes com Active

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

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:

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 2,00 m (dois metros) em relação às divisas laterais do terreno.

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 2.1.7.1. Servidão.

5. MANUAL 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 Fazenda Villagio.

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, 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) ou outro pavimento tecnicamente aceito, 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 contribuição. 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 (SECA) conforme projetos aprovados na concessionária competente. A Empreendedora executará rede de água composta por uma adutora interligada ao sistema da concessionária SANESC 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 SANESC após sua execução. Em relação ao esgoto, o comprador do lote (futuro adquirente) deverá construir, às suas expensas, sistema de tratamento individual (Fossa e Sumidouro) conforme Normas ABNT NBR 7229 e NBR 13969 (ou sucedâneas). A interligação à rede coletora só será permitida mediante liberação que será feita pela concessionária SANESC na ocasião da interligação da rede coletora executada pela LOTEADORA no sistema público do município de Senador Canedo, a partir de quando o comprador do lote ficará responsável por solicitar junto à SANESC sua ligação à rede coletora. Ficará a cargo do

comprador do lote (futuro adquirente) a interligação da sua edificação às redes de água, 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 compacta, sendo interligada ao sistema da concessionária competente, a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será “doador” 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 a Concessionária e na Prefeitura Municipal. Sua manutenção será realizada conforme o Termo de Concessão de Uso emitido pela Prefeitura e cumprido pela ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO.

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

O 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 Lotes das Portarias

Caracterizados por um total de 4 lotes que somam 972,00m², representando 0,144% da área parcelável do empreendimento. As portarias são denominadas “Portaria Texas Way”, situada à Avenida VC-A, e “Portaria Texas Life” situada à rua VC-04. 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.

5.1.13 Áreas de Esportes, Lazer e Convivência

- **01 (um) Espaço Feira:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doador) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 01 (um) espaço destinado para feira, conforme projeto aprovado.

- **01 (um) Espaço para MINIMERCADO:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doador) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 01 (um) espaço destinado para MINIMERCADO, conforme projeto aprovado. O minimercado será operado por empresa terceirizada especializada, que será responsável pela construção no espaço definido e com comodato pela ASSOCIAÇÃO, que será regido por contrato específico.

- **02 (duas) Estações de Conveniência de Veículos:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doador) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 02 (duas) estações de conveniência de veículos com ponto de recarga para carro elétrico e calibrador de pneus, conforme projeto aprovado.

- **01 (um) Deck Meditação:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doador) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 01 (um) deck

meditação incluindo redário e espreguiçadeiras, conforme projeto aprovado.

- **03 (três) Espaços para Piquenique:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 03 (três) espaços para piquenique com pomar integrado, conforme projeto aprovado.

- **02 (duas) Quadra de Tênis:**

Será construída pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FAZENDA VILLAGIO, 02 (duas) 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 FAZENDA VILLAGIO, 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).

- **04 (quatro) Quadras de Areia:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 04 (quatro) 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 04 (quatro) 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 FAZENDA VILLAGIO, 01 (uma) pista de caminhada, de aproximadamente 3.600 metros de extensão e com 1,50 metros de largura, em piso de concreto.

- **01 (uma) Estação Fitness Outdoor:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 (uma) estação fitness outdoor voltados para calistenia. Os equipamentos serão posicionados conforme projeto aprovado.

- **01 (uma) Quadra de Pickleball**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 (uma) quadra destinada à prática de Pickleball, conforme projeto aprovado.

- **01 (um) Pet Pool:**

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

- **03 (três) Parques Infantis:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, três parques infantis com o piso emborrachado monolítico, onde serão instalados os brinquedos e equipamentos, conforme indicado em projeto. O material desses brinquedos também seguirá as especificações de projeto.

- **04 (seis) Redários:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 06 (seis) redários em madeira, com suporte para 03 (três) redes cada, conforme projeto.

- **Bicicletários:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 04 (quatro) bicicletários conforme projeto aprovado.

- **02 (duas) Mesas de Futmesa:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 02 (duas) mesas para a prática de futmesa, conforme projeto aprovado.

- **06 (seis) Decks de areia:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 06 (seis) decks de areia para contemplação do lago, conforme projeto aprovado.

- **03 (três) Decks cobertos para pesca:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 03 (três) decks cobertos para pesca, conforme projeto aprovado.

- **01 (um) Deck Mirante (Belvedere) cobertos para contemplação:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 (um) deck cobertos para contemplação, conforme projeto aprovado.

- **01 (uma) Horta:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 (uma) horta com espécies de ervas aromáticas, conforme projeto aprovado.

- **01 (uma) Agrofloresta:**

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

- **Rotas dos pomares:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, passagens de pedestre, com bancos sob pergolados, integrados com pomares destinados a passagens e convivência, conforme traçados e extensão dispostos em projeto aprovado.

- **03 (três) Quiosques - Espaço Gourmet:**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 03 (três) quiosques denominados Espaço Gourmet, com churrasqueira, forno de pizza, freezer, conjunto de mesas e cadeiras, tudo com quantidade e disposição conforme projeto aprovado.

- **Bancos sob pergolados**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, Bancos sob pergolados em pontos estratégicos voltados para a contemplação de esportes e lazer, tudo com quantidade e disposição conforme projeto aprovado.

- **Trilha na Mata**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, Trilha para pedestre na Mata preservada dentro do empreendimento denominada APM 02 no projeto urbanístico aprovado, com quantidade e disposição conforme projeto aprovado.

- **01 Horse Cochere**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, uma entrada própria para pessoas montando ou conduzindo cavalos, conforme projeto aprovado.

- **Rotas para cavalos**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, Rotas para Cavalos em disposição e extensão conforme projeto aprovado.

- **01 Quadra Poliesportiva**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 quadra poliesportiva com iluminação, fechamento em alambrado, e acessórios para os esportes a que se destina, conforme projeto aprovado.

- **01 Espaço Zen**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 espaço denominado “espaço zen”, com piso e guarda-corpo em madeira, conforme projeto aprovado.

- **01 Mirante com Fireplace**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 Mirante com piso em pedra, espreguiçadeiras e um banco em madeira, além de uma lareira, conforme projeto aprovado.

- **01 Mirante com Pergolado**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 Mirante com piso em pedra e banco com pergolados, conforme projeto aprovado.

- **Balanços**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 conjunto de balanços em espaço com piso em pedra e pergolado, conforme projeto aprovado.

- **01 Acesso exclusivo ao Lago**

Será construído pela empreendedora e entregue (doado) a ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO, 01 acesso exclusivo ao lago, consistindo em uma passarela saindo da rua VC-05 e indo até o Belvedere (Mirante Contemplativo), conforme projeto aprovado.

5.1.14 Segurança

O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo standard 1000 cc, 02 (duas) motos de 125 cc, 01 (um) drone de vigilância, para servirem ao serviço de segurança móvel, e 01 (um) robô de entrega, sendo que estes equipamentos serão doados pela empreendedora à ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILLAGIO 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. MEMORIAL 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 Fazenda Villagio 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 Fazenda Villagio 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 Fazenda Villagio e Prefeitura de Senador Canedo-GO);

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 Fazenda Villagio. 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 Fazenda Villagio. 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 Fazenda Villagio.

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 Fazenda Villagio a solicitação de cancelamento da liberação de acesso à OBRA e ao Residencial Fazenda Villagio. 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 Fazenda Villagio exclusivamente dentro do período de trabalho e devidamente estacionados em frente ao LOTE da obra. Os demais veículos deverão ser estacionados fora do Residencial Fazenda Villagio, 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 Fazenda Villagio 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 7m³ (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 possuem 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 Fazenda Villagio 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 Fazenda Villagio 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 responsabilidade sobre ele, 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 Senador Canedo-GO. 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 Fazenda Villagio:

- 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 Senador Canedo-GO;
- Cópia do Alvará de Construção fornecido pela Prefeitura Municipal de Senador Canedo-GO;
- 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;


- Caixa de recarga, conforme 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;
- Fossa e Sumidouro conforme projeto Aprovado. Caso o sistema de Esgoto esteja interligado ao sistema público, esse item se dará concluso pela 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



Central de Relacionamento com o Cliente

 0800 601 9199

 62 3932.3970

 brdu.com.br

 atendimento@brdu.com.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:





FAZENDA VILLAGIO

Texas

— **BrDU** —



 **BrDU**
URBANISMO

brdu.com.br