



Guaratiba dos Lagos
Condomínio Residencial

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÕES DA ÁREA COMERCIAL

CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS

MINUTA PARA APRECIÇÃO E APROVAÇÃO

01. DETERMINAÇÕES GERAIS

01.01. O CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS estabelece, por meio deste Regulamento, as normas aplicáveis aos lotes integrantes de sua área comercial, com a finalidade de disciplinar a elaboração, a aprovação e a execução de projetos e obras, preservar a segurança, a funcionalidade, a organização, a harmonia das construções e a valorização do empreendimento.

01.02. As regras aqui estabelecidas são complementares e supletivas à legislação federal, estadual e municipal, às normas ambientais, sanitárias, urbanísticas, de acessibilidade, de segurança e prevenção contra incêndio e às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Em caso de divergência, prevalecerá a disposição legal ou técnica mais restritiva.

01.03. O presente Regulamento aplica-se exclusivamente aos lotes da área comercial do CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS, não se aplicando às áreas residenciais ou destinadas à hotelaria, quando estas estiverem submetidas a regulamentos próprios.

01.04. Estas normas têm por objetivos:

- a. Proteger os adquirentes contra o uso indevido ou danoso dos imóveis, evitando prejuízo à segurança e à valorização das propriedades;
- b. Assegurar o uso adequado dos lotes e das edificações comerciais;
- c. Promover a segurança, a salubridade, a acessibilidade e a organização da área comercial;
- d. Manter a limpeza e a conservação dos lotes, das obras e das respectivas edificações;
- e. Fiscalizar o cumprimento das restrições urbanísticas, do direito de construir, das normas de tráfego, estacionamento e uso dos imóveis;
- f. Evitar impactos indevidos sobre os lotes vizinhos, as áreas comuns, o sistema viário e o meio ambiente;
- g. Promover a harmonia arquitetônica e funcional das construções comerciais.

01.05. A aprovação de qualquer projeto pelo Condomínio não substitui as aprovações, licenças, alvarás e autorizações dos órgãos públicos competentes, nem transfere ao Condomínio responsabilidade técnica, civil, administrativa ou criminal pelo projeto, pela execução da obra ou pelo funcionamento do empreendimento.

01.06. O proprietário, o responsável técnico e o executor responderão integralmente pelo cumprimento da legislação, das normas técnicas, deste Regulamento e pelos danos eventualmente causados a terceiros, aos lotes vizinhos, às vias, às redes de infraestrutura ou às áreas comuns.

02. DEFINIÇÕES E NOMENCLATURAS

Para fins deste Regulamento, aplicam-se as seguintes definições:

Afastamento: distância entre a projeção horizontal dos perímetros externos da edificação e as divisas do lote.

Alinhamento: divisa entre o lote e o logradouro ou via de circulação.

Área construída: área correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas, observados os critérios da legislação aplicável.

Área permeável: área desprovida de construção ou pavimentação impermeável, destinada à infiltração das águas pluviais.

Área total construída - ATC: somatório das áreas construídas de todos os pavimentos e edificações existentes no lote.

Calçada ou passeio: faixa destinada prioritariamente à circulação de pedestres, que deverá ser mantida acessível e desobstruída.

Edificação comercial: construção destinada a atividade comercial, empresarial, institucional ou de prestação de serviços permitida pela legislação e autorizada pelo Condomínio.

Lote de esquina: lote com duas ou mais testadas voltadas para vias de circulação que se cruzam.

Muro de arrimo: estrutura destinada à contenção de solo, aterro ou desnível do terreno.

Recuo: distância mínima entre a projeção horizontal da edificação e o alinhamento ou a divisa correspondente do lote.

Taxa de ocupação: relação entre a área de projeção da edificação e a área total do terreno.

Taxa de permeabilidade: percentual mínimo do lote que deverá permanecer permeável.

Testada: alinhamento do lote voltado para via de circulação.

03. RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS

03.01. Os lotes deverão ser destinados a atividades comerciais, empresariais, institucionais ou de prestação de serviços permitidas pela legislação e previamente autorizadas pelo Condomínio.

03.02. Atividades capazes de produzir ruídos, odores, fumaça, resíduos, vibrações, risco de incêndio, tráfego intenso, carga e descarga frequente ou qualquer interferência relevante dependerão de análise específica do Condomínio, sem prejuízo das licenças públicas exigíveis.

03.03. A alteração da atividade comercial originalmente aprovada deverá ser previamente comunicada ao Condomínio e poderá depender de nova análise, especialmente quando modificar o fluxo de pessoas ou veículos, a demanda por vagas, o risco de incêndio, a geração de resíduos ou as instalações da edificação.

03.04. Será permitida a construção de poços artesianos dentro dos limites dos lotes, desde que haja prévia autorização do Condomínio e a competente outorga ou licença do órgão ambiental responsável.

03.05. Não será admitida atividade que comprometa a segurança, a salubridade, o sossego, a mobilidade, o meio ambiente ou a adequada utilização dos imóveis e áreas comuns, segundo avaliação fundamentada da administração e da legislação aplicável.

04. APROVAÇÃO DE PROJETOS

04.01. Toda construção, reforma, ampliação, demolição, alteração de fachada, modificação de uso, união ou recomposição de lotes e alteração de projeto nos lotes comerciais deverá ser previamente apresentada ao CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS para análise e aprovação.

04.02. A análise será realizada obrigatoriamente pelo engenheiro responsável pela aprovação de projetos do Condomínio, a quem caberá verificar o atendimento a este Regulamento, às normas internas, às normas técnicas e às condições de segurança e compatibilidade do empreendimento com a área comercial.

04.03. Projetos obrigatórios

Para todos os empreendimentos comerciais, independentemente do porte ou da atividade, será obrigatória a apresentação dos seguintes projetos, elaborados por profissionais legalmente habilitados e acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs:

- a. Projeto arquitetônico;
- b. Projeto hidrossanitário.

04.03.01. O projeto arquitetônico deverá apresentar, no mínimo, implantação, limites e dimensões do lote, recuos, plantas baixas, cortes, fachadas, cobertura, quadro de áreas, acessos de pedestres e veículos, vagas, calçadas, acessibilidade, áreas permeáveis e localização de instalações externas.

04.03.02. O projeto hidrossanitário deverá contemplar abastecimento de água, reservação, instalações sanitárias, sistema de tratamento e destinação do esgoto e drenagem de águas pluviais.

04.04. Projetos e documentos complementares

Caberá ao engenheiro responsável pela aprovação dos projetos determinar, conforme o porte, o uso, os riscos e as características do empreendimento, a necessidade de projetos, estudos, memoriais, licenças ou documentos complementares, incluindo, entre outros:

- a. Projeto estrutural;
- b. Projeto elétrico;
- c. Projeto de prevenção e combate a incêndio;
- d. Projeto de acessibilidade;
- e. Projetos de drenagem, terraplanagem, contenções e muros de arrimo;
- f. Projetos de instalações de gás, climatização, ventilação e exaustão;
- g. Projeto de estacionamento, circulação, carga e descarga;
- h. Projeto de comunicação visual;
- i. Plano de gerenciamento de resíduos;
- j. Levantamento planialtimétrico, sondagem e memoriais de cálculo;
- k. Estudos de impacto de vizinhança, trânsito, ruídos ou atividade;
- l. Licenças ambientais, sanitárias e demais autorizações específicas.

04.05. Taxa obrigatória de análise

Para a análise e aprovação de projeto novo será obrigatoriamente cobrada taxa correspondente a **um salário mínimo vigente na data do protocolo**, destinada à remuneração do engenheiro responsável e aos demais custos administrativos. O pagamento integral da taxa é requisito para o início da análise.

04.05.01. Para análise de reformas, modificações ou acréscimos em projetos ou construções existentes, será cobrada taxa correspondente a meio salário mínimo vigente.

04.05.02. Quando a reforma, modificação ou ampliação caracterizar nova unidade comercial, nova edificação ou alteração substancial do empreendimento, será cobrada taxa correspondente a um salário mínimo vigente, conforme avaliação do engenheiro do Condomínio.

04.06. Adimplência condominial

A análise e a aprovação do projeto ficam condicionadas à adimplência do proprietário em relação às taxas de manutenção e às demais obrigações condominiais vencidas. O pagamento da taxa de análise não substitui essa obrigação.

04.07. Documentação e procedimento

Além dos projetos, deverão ser apresentados requerimento assinado pelo proprietário, documento de identificação, comprovação da propriedade ou posse legítima do lote, ARTs ou RRTs, comprovante da taxa de análise, comprovação de adimplência, demarcação do lote e demais documentos solicitados pelo engenheiro.

04.07.01. Antes do início da obra, o proprietário deverá comprovar a correta demarcação do lote. Quando necessário, o Condomínio poderá exigir levantamento topográfico e piquetagem por profissional habilitado. Caso disponibilize o serviço de piquetagem, será cobrada taxa própria definida pela administração.

04.07.02. O engenheiro do Condomínio poderá aprovar o projeto, aprová-lo com ressalvas ou condicionantes, solicitar correções ou documentos complementares, ou reprová-lo mediante indicação das desconformidades.

04.07.03. Aprovado o projeto, o Condomínio reterá uma cópia dos projetos e documentos correspondentes e devolverá as demais vias certificadas, quando aplicável.

04.07.04. A aprovação condominial terá validade de dois anos para o início da obra. Decorrido esse prazo sem início efetivo da construção, o projeto deverá ser novamente submetido à avaliação e ao pagamento da taxa correspondente.

04.07.05. Qualquer reforma, ampliação, alteração de fachada, modificação de implantação ou mudança no projeto aprovado deverá ser novamente apresentada antes de sua execução.

04.07.06. Após a aprovação condominial, caberá ao proprietário obter os alvarás, licenças e autorizações perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros, os órgãos ambientais, as concessionárias e demais autoridades competentes.

04.08. Não serão permitidas edificações executadas por sistema pré-fabricado, excetuando-se sistemas construtivos em drywall ou steel frame, desde que devidamente projetados, aprovados e acompanhados por profissional habilitado.

04.09. A unificação, o remembramento ou a recomposição de lotes contíguos dependerá de aprovação prévia do Condomínio e do Poder Público, permanecendo aplicáveis todas as obrigações deste Regulamento.

05. RECUOS, AFASTAMENTOS E OCUPAÇÃO

05.01. A edificação comercial obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a. Recuo frontal: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- b. Recuo lateral direito: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- c. Recuo lateral esquerdo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- d. Recuo de fundo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

05.02. Os recuos serão medidos perpendicularmente entre as respectivas divisas e a projeção horizontal do ponto mais externo da edificação. Beirais, marquises, coberturas, escadas, rampas, instalações e demais elementos permanentes serão avaliados pelo engenheiro do Condomínio quanto à possibilidade de avanço.

05.03. Nos lotes de esquina, todas as divisas voltadas para vias de circulação serão consideradas frentes e deverão respeitar o recuo frontal mínimo de 1,50 m.

05.04. A faixa de recuo frontal poderá receber paisagismo, acessos, rampas de acessibilidade e instalações técnicas aprovadas. Seu uso para vagas dependerá de previsão no projeto e aprovação do Condomínio, sem prejuízo da calçada, da drenagem e da circulação de pedestres.

05.05. A calçada deverá permanecer totalmente desobstruída e acessível, sendo vedada a implantação irregular de degraus, materiais, equipamentos, placas, rampas ou obstáculos sobre a faixa de circulação.

05.06. Será mantida área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por cento) da área total do lote, salvo exigência legal mais restritiva.

05.07. Deverá ser previsto local para guarda de veículos, carga e descarga, quando exigido pela atividade ou pela legislação, vedada a obstrução de vias e passeios.

06. DIVISAS, MUROS E CERCAS

06.01. O fechamento das divisas laterais ou de fundo entre proprietários de lotes comerciais vizinhos confrontantes será opcional.

06.02. Quando o fechamento for implantado exatamente sobre a divisa comum, deverá haver concordância prévia e expressa dos proprietários confrontantes.

06.03. Serão admitidas as seguintes soluções de fechamento entre lotes comerciais:

- a. Muro de concreto, com altura máxima de 1,00 m (um metro);
 - b. Cerca de madeira de eucalipto tratado, com altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).
- 06.04.** O fechamento deverá constar do projeto ou ser previamente apresentado para aprovação do Condomínio.
- 06.05.** Na ausência de acordo entre os proprietários confrontantes, o interessado poderá executar o fechamento integralmente dentro dos limites do próprio lote, sem utilizar ou invadir a propriedade vizinha e desde que respeite este Regulamento.
- 06.06.** A divisão dos custos de construção e manutenção será definida diretamente entre os proprietários por documento escrito. O Condomínio não responderá por custos ou conflitos decorrentes do fechamento.
- 06.07.** O fechamento frontal dependerá de análise e aprovação específica do Condomínio e não poderá prejudicar a visibilidade, os acessos, a circulação de pedestres, a acessibilidade ou a segurança viária.
- 06.08.** Qualquer muro deverá apresentar acabamento adequado e ser mantido em bom estado de conservação. Quando houver faces voltadas para lotes distintos, ambas deverão receber acabamento.
- 06.09.** Muros de arrimo e estruturas de contenção não se submetem às alturas dos fechamentos comuns, mas dependerão de projeto específico, ART ou RRT, sistema de drenagem e aprovação prévia do engenheiro do Condomínio.
- 06.10.** Não serão permitidos materiais cortantes, pontiagudos, eletrificados ou que representem risco, salvo sistemas de segurança legalmente admitidos, sinalizados e previamente aprovados.

07. ACESSIBILIDADE, ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO

- 07.01.** Cada empreendimento deverá prever vagas de estacionamento compatíveis com a atividade e com a legislação municipal.
- 07.02.** Acessos, calçadas, rampas, sanitários, vagas reservadas e rotas de circulação deverão atender à legislação e às normas de acessibilidade aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 9050 em sua versão vigente.
- 07.03.** As operações de carga, descarga, embarque, desembarque e armazenamento deverão ocorrer preferencialmente dentro do lote, sem bloquear ruas, calçadas, acessos ou áreas comuns.
- 07.04.** Os acessos de veículos deverão ser indicados no projeto e executados de modo a preservar a segurança dos pedestres, a drenagem e a circulação viária.

08. SANEAMENTO, DRENAGEM E MEIO AMBIENTE

- 08.01.** O projeto hidrossanitário é obrigatório para toda edificação comercial.
- 08.02.** Para coleta e tratamento do esgoto, na ausência de rede pública, deverá ser utilizado sistema com biodigestor e solução complementar tecnicamente adequada, cujo projeto de instalação e tipologia serão aprovados pelo engenheiro do Condomínio e deverão respeitar as exigências dos órgãos ambientais e sanitários competentes.
- 08.03.** As águas pluviais deverão ser conduzidas por sistema próprio, sendo proibido direcioná-las aos lotes vizinhos, às edificações confrontantes ou de forma irregular às vias e áreas comuns.
- 08.04.** Cada estabelecimento deverá prever local apropriado para armazenamento temporário de resíduos, protegido, higienizável e sem obstrução de passeios, vias ou áreas comuns.
- 08.05.** Resíduos especiais, químicos, oleosos, contaminantes ou provenientes de serviços de saúde deverão possuir manejo e destinação específicos, conforme a legislação.
- 08.06.** Será permitida a utilização de painéis solares para aquecimento ou geração fotovoltaica, desde que previstos no projeto ou previamente aprovados.

09. TERRAPLANAGEM, ATERROS E CONTENÇÕES

09.01. Não poderá ser realizada terraplanagem, corte, aterro, desaterro, escavação, extração ou depósito de material sem prévio consentimento por escrito do Condomínio e sem as licenças públicas exigíveis.

09.02. O aterro deverá observar altura mínima de segurança de 0,30 m e máxima de 1,00 m em relação ao nível da avenida principal do loteamento, ressalvada solução técnica distinta, justificada por projeto e aprovada pelo engenheiro do Condomínio.

09.03. O material de aterro deverá possuir procedência regular e, quando aplicável, ser proveniente de jazida ambientalmente licenciada, cabendo ao proprietário apresentar comprovação.

09.04. Toda movimentação de terra deverá prever drenagem, estabilidade de taludes e contenções necessárias à segurança do lote e das propriedades confrontantes.

09.05. Será obrigação do proprietário executar muro de arrimo quando a movimentação de terra exigir contenção não solucionável por talude, bem como instalar a drenagem necessária à sua estabilidade.

09.06. O proprietário e os responsáveis técnicos responderão civil e criminalmente por danos decorrentes dos serviços, permanecendo o Condomínio isento de responsabilidade técnica ou construtiva.

10. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

10.01. A obra somente poderá ser iniciada após a aprovação condominial, a obtenção das licenças e alvarás públicos, a apresentação das ARTs ou RRTs, a demarcação do lote e o cadastramento dos responsáveis e trabalhadores junto à administração.

10.02. Materiais, equipamentos, entulho e instalações provisórias deverão permanecer dentro do lote, sendo vedada a ocupação de calçadas, vias e áreas comuns sem autorização expressa.

10.03. Será permitida instalação provisória destinada ao depósito de materiais e apoio da obra, desde que aprovada pelo Condomínio. Se a obra permanecer paralisada por mais de 120 dias, o Condomínio poderá exigir sua remoção e a limpeza do lote.

10.04. O proprietário deverá manter o lote, o canteiro e suas proximidades limpos e seguros, promovendo a retirada regular de entulho e impedindo o acúmulo de água.

10.05. Danos causados às vias, calçadas, redes, jardins, equipamentos ou áreas comuns serão reparados pelo proprietário da obra, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

10.06. Os horários de obras, entrada de trabalhadores, carga e descarga serão definidos pelo Regimento Interno ou pela administração do Condomínio.

10.07. O engenheiro e os representantes autorizados pelo Condomínio poderão fiscalizar a obra e solicitar documentos, medições e correções. A fiscalização não reduz a responsabilidade do proprietário, dos projetistas ou dos executores.

10.08. Constatada execução em desacordo com o projeto, este Regulamento ou a legislação, o Condomínio poderá notificar o proprietário, determinar a correção, aplicar as penalidades internas, adotar medidas para impedir a continuidade da irregularidade e comunicar os órgãos competentes, observados a Convenção e o Regimento Interno.

10.09. Todas as obras deverão ser concluídas no prazo máximo de 24 meses contado do início efetivo, considerado como qualquer atividade construtiva ou depósito de materiais no lote.

10.10. O descumprimento do prazo sujeitará o proprietário às multas previstas neste Regulamento, na Convenção, no Regimento Interno ou em tabela aprovada pelo Condomínio, sem prejuízo da obrigação de manter o local limpo e seguro.

11. FACHADAS, COBERTURAS, COMUNICAÇÃO VISUAL E EQUIPAMENTOS

11.01. As fachadas deverão apresentar acabamento adequado e compatível com o padrão da área comercial. Alterações posteriores dependerão de nova aprovação.

11.02. Nos telhados aparentes, somente serão permitidas telhas de concreto ou cerâmicas. Outros tipos de cobertura poderão ser empregados quando embutidos e ocultos por platibanda, ou mediante aprovação específica do engenheiro do Condomínio.

11.03. Placas, letreiros, totens, luminosos e demais elementos de comunicação visual deverão constar do projeto ou ser apresentados separadamente para aprovação.

11.04. A comunicação visual não poderá prejudicar a circulação, a segurança, a acessibilidade, a visibilidade viária ou o conforto dos imóveis vizinhos.

11.05. Condensadoras de ar-condicionado, botijões, centrais de gás, reservatórios, geradores, exaustores e outros equipamentos deverão ser instalados de forma segura e, sempre que possível, protegidos da visualização direta das vias e dos lotes vizinhos.

11.06. Sistemas que gerem ruído, calor, fumaça, gases ou vibrações deverão possuir tratamento e localização adequados, conforme projeto e legislação aplicável.

12. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

12.01. As edificações comerciais deverão atender às normas do Corpo de Bombeiros, incluindo, conforme a atividade e o porte, extintores, sinalização, iluminação de emergência, saídas, rotas de fuga, instalações de gás, hidrantes e demais sistemas obrigatórios.

12.02. O engenheiro do Condomínio poderá exigir a apresentação do projeto, do protocolo, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente antes do início da obra, da ocupação ou do funcionamento do empreendimento.

13. LOTES NÃO CONSTRUÍDOS E OBRAS PARALISADAS

13.01. Os lotes não construídos deverão ser mantidos limpos, roçados, drenados, bem cuidados e livres de lixo, entulho ou materiais abandonados.

13.02. Quando necessário, o Condomínio poderá promover a limpeza do lote e cobrar do proprietário o custo do serviço, acrescido das taxas administrativas aprovadas, sem prejuízo de multa.

13.03. Em caso de paralisação, o proprietário deverá manter o canteiro fechado, limpo, estável e seguro, sem condições favoráveis ao acúmulo de água, proliferação de animais ou risco a terceiros.

13.04. O Condomínio poderá exigir a retirada de materiais, resíduos e estruturas provisórias quando a paralisação comprometer a segurança, a salubridade ou a aparência da área comercial, sempre às expensas do proprietário.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.01. Os casos omissos serão analisados pela administração e pelo engenheiro do Condomínio, considerando a legislação, as normas técnicas, a segurança e o interesse coletivo.

14.02. Eventuais exceções deverão ser requeridas por escrito e somente terão validade após aprovação formal do Condomínio, desde que não contrariem a legislação ou comprometam direitos de terceiros.

14.03. O descumprimento deste Regulamento sujeitará o proprietário às notificações, multas e demais medidas previstas na Convenção, no Regimento Interno, nas deliberações condominiais e na legislação aplicável.

14.04. O presente Regulamento entrará em vigor após sua aprovação pelo órgão condominial competente.

Guaratiba, Prado, Bahia, ____ de _____ de ____.

CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS