



RESERVA
IGUAÇU

CONDOMINIO

MANUAL DE OBRAS

no Reserva Iguazu, construir é dar forma a um projeto de vida, onde cada etapa representa o início de novas histórias e memórias que permanecerão para sempre.



POR ONDE COMEÇAR?

1

Contrate um arquiteto ou engenheiro responsável pela obra. O projeto deve atender às normas da Prefeitura Municipal e também às regras do Regimento Interno do Condomínio.

2

Solicite a taxa de análise de projeto junto à Liberal Contabilidade  +55 45 3574-1323 

3

Após o pagamento da taxa, envie para o e-mail: stadiumarq@hotmail.com

- o projeto arquitetônico;
- o comprovante de pagamento da taxa.

A análise será realizada conforme o Regimento Interno do Condomínio (item 132).



4

Aguarde a análise do projeto.

Caso sejam necessárias correções, elas serão informadas por e-mail, junto com as pranchas do projeto, para manter todo o processo documentado.

5

Quando o projeto estiver aprovado, você receberá um e-mail informando que ele está apto para aprovação (envio para a prefeitura municipal com emissão do alvará de construção).

6

Concluído o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal, deverão ser enviadas as pranchas com os carimbos de aprovação, juntamente com o Alvará de Construção, para o e-mail stadiumarq@hotmail.com e também para o condomínio.

Com o recebimento da documentação, será emitida a Liberação para Construção pela Stadium Arquitetura, via retorno por e-mail, e a Carta de Liberação pelo Condomínio. Somente após essas duas validações será permitida a instalação dos tapumes e, conseqüentemente, o início da obra.



7

Durante a obra:

- respeite os horários permitidos (ver item 1D);
- mantenha o canteiro de obras conforme as exigências do condomínio (ver item 1E);
- comunique imediatamente qualquer alteração no projeto, conforme os itens 133, 188 e 189 do Regimento Interno.

8

Serão realizadas 3 visitas técnicas pela Stadium Arquitetura para conferência do projeto aprovado:

- uma no início da obra;
- uma durante a execução;
- e outra na fase final.

9

Dúvidas durante a obra?



+55 45 35223307



stadiumarq@hotmail.com



REGIMENTO INTERNO

OBRAS

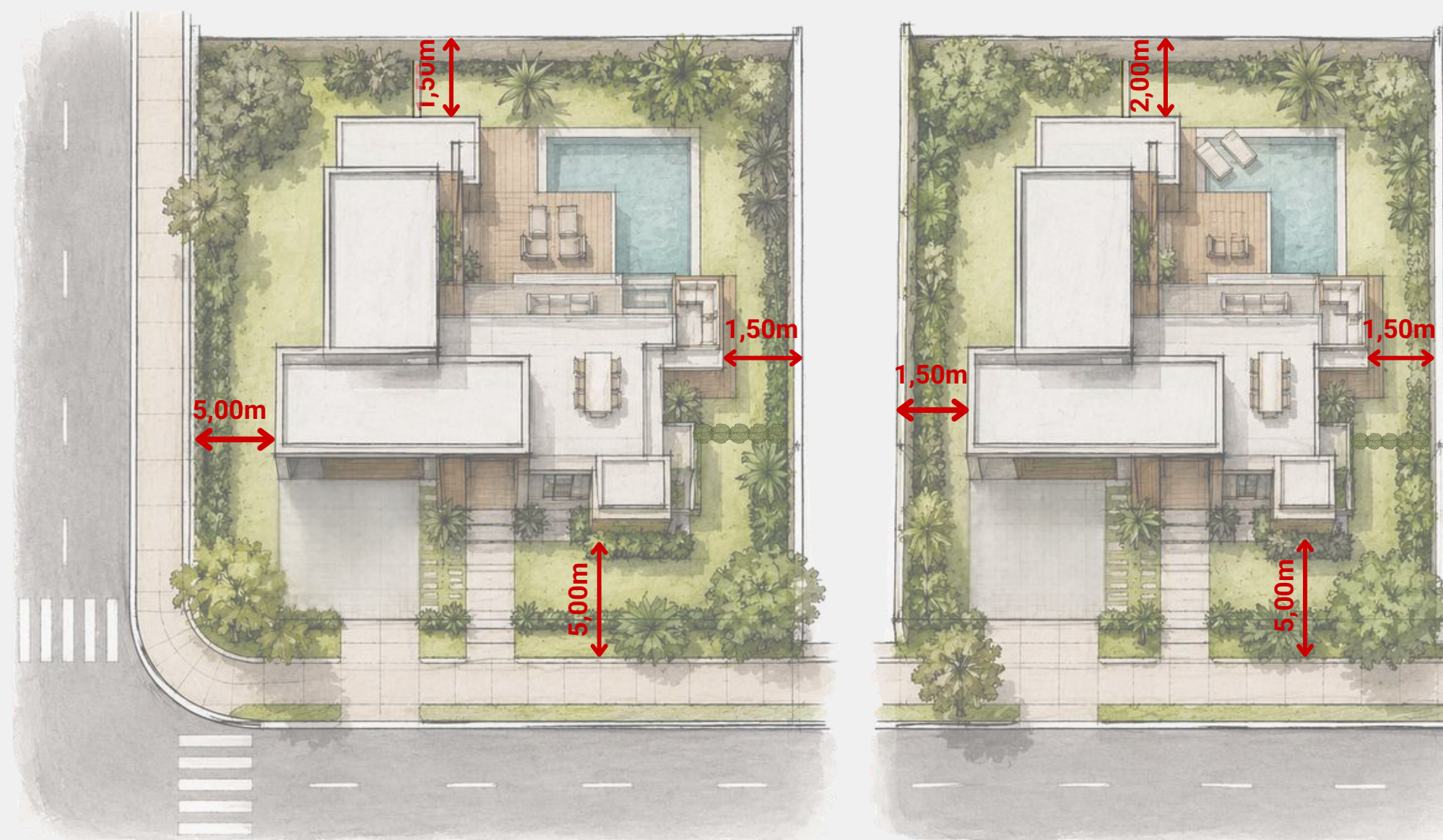
Este material reúne as principais diretrizes para obras no Reserva Iguazu, facilitando a elaboração de projetos e a execução dos serviços de forma organizada, segura e em conformidade com as normas do condomínio.



DAS EDIFICAÇÕES RECUOS

144 - A edificação principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da multa tipo Gravíssima:

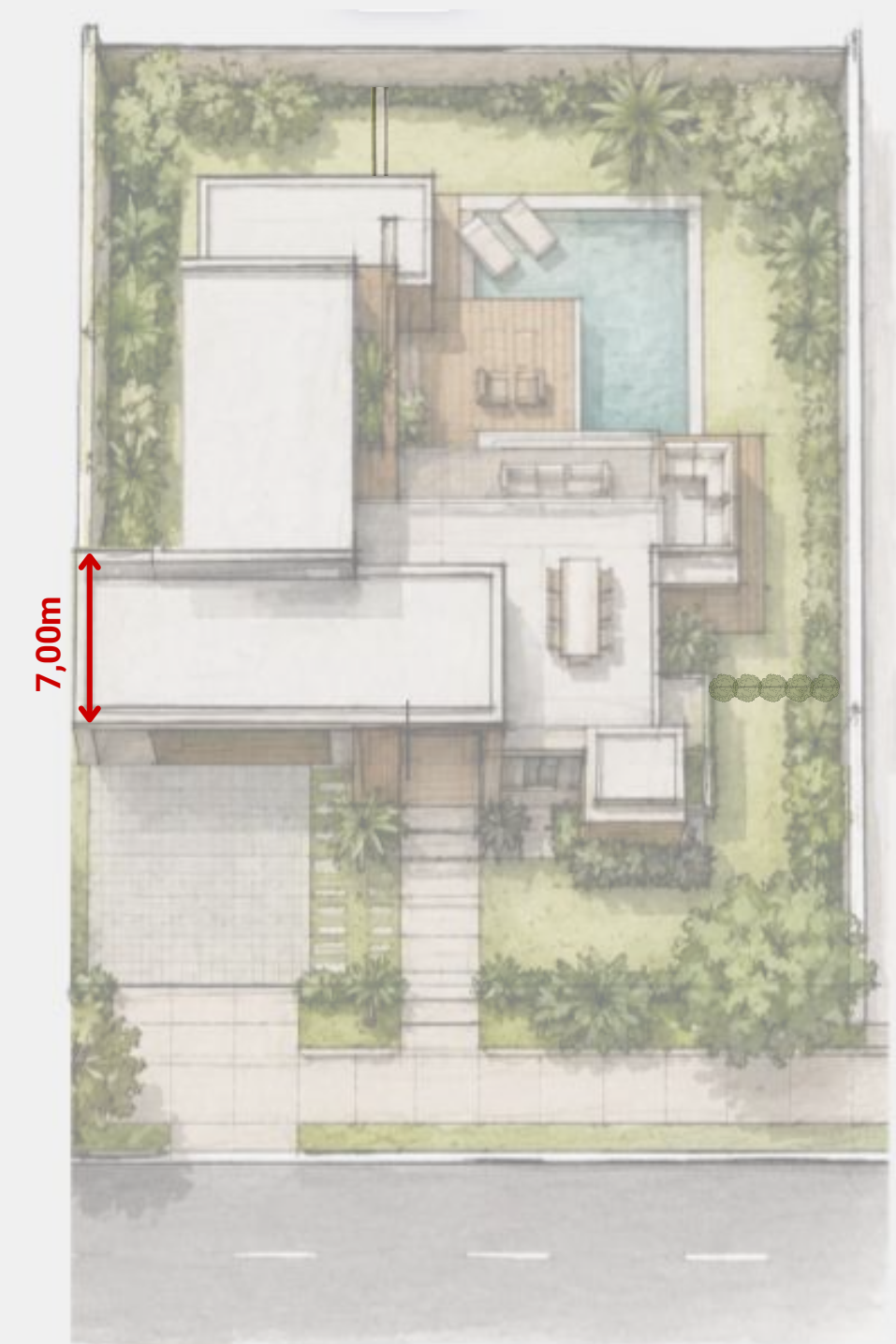
- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);
- c) Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



Os afastamentos laterais poderão ser ocupados para fim de garagem de veículos automotores desde que atenda a legislação municipal e as seguintes restrições:

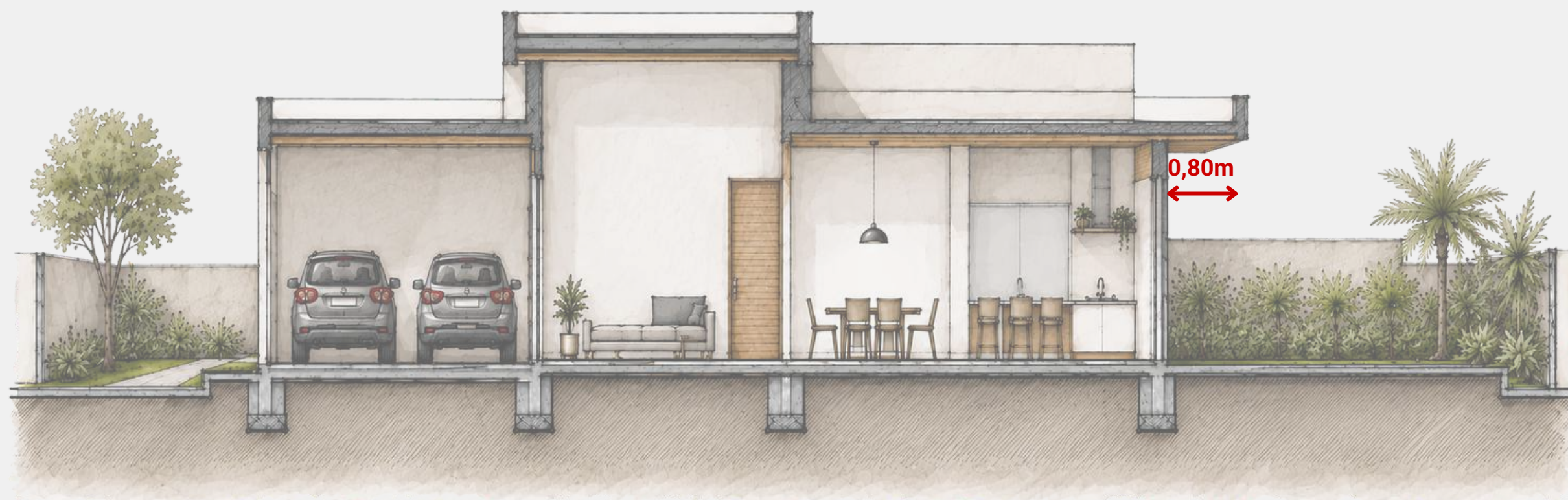
- a) Somente um dos afastamentos laterais poderá ser ocupado, desde que tenha exatamente o recuo frontal de 5m (cinco metros).
- b) Dentro da faixa de afastamento lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar a 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.
- c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 7,00 dentro da faixa do afastamento.
- d) A captação de águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário.
- e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a privacidade do vizinho.

Parágrafo Único - No caso de lotes de esquina, a lateral que faz divisa com a rua deverá possuir recuo de 5,00m. Os demais recuos são os mesmos adotados aos demais lotes.



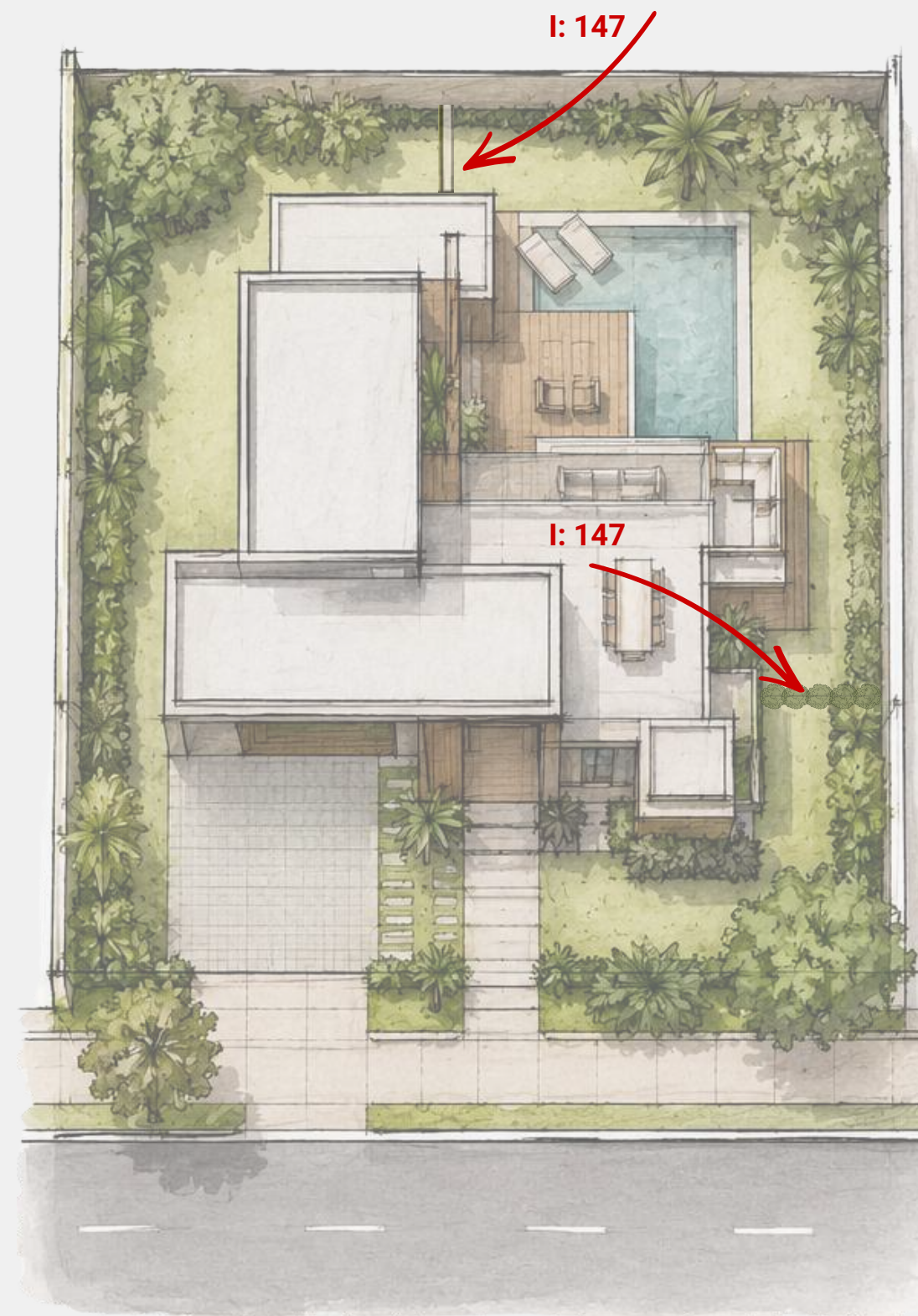
145 - Todos os recuos definidos são contados perpendicularmente das divisas até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação (exceto beirais ou marquises), sendo neste caso, considerado ainda as projeções do pavimento superior ou subsolo quando for o caso. A não observância deste dispositivo ou do subitem abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

146 - Sobre as faixas de recuos serão permitidas projeções de beiral de até 0,80m (oitenta centímetros). As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.



147 - Sobre o terreno são permitidas as instalações de cerca viva, arbustos, nos recuos laterais e fundos com altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros). A não observância deste artigo e do parágrafo seguinte acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

148 - Lotes unificados por divisa de fundo e lateral e fundos são considerados lotes com duas testadas, portanto, devem respeitar, para ambas as testadas, o recuo frontal definido no artigo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.



149 - A piscina deverá respeitar os recuos indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até a divisa do lote:

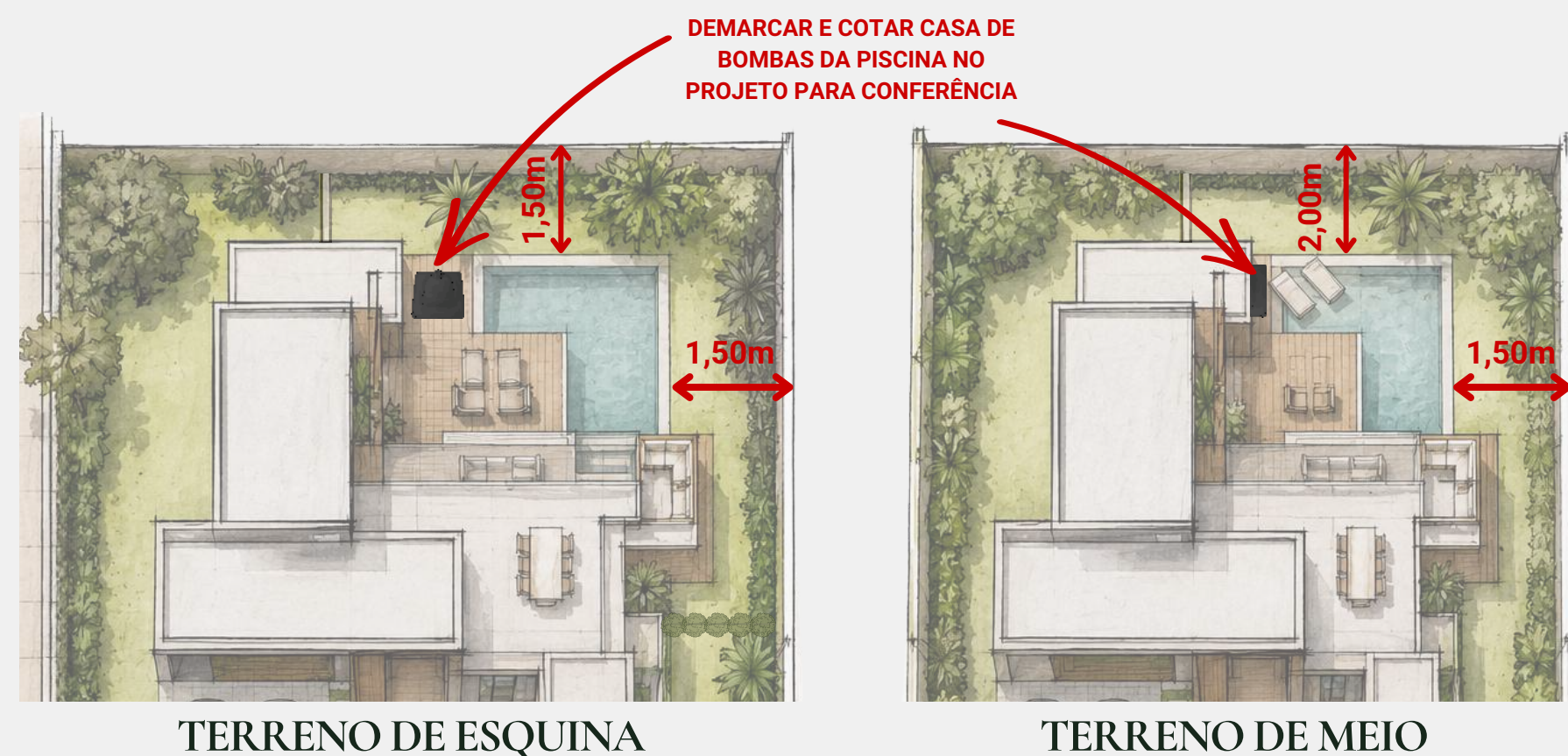
a) recuo frontal: 5,00m (cinco metros);

b) recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

c) recuo de fundos: 2,00 (um metro e cinquenta centímetros);

d) para os terrenos de esquina deixar no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para ambos os lados considerados lateral e fundos.

150 - As casas de bombas da piscina, quando enterradas, terão pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e acesso único por alçapão, que não sejam consideradas como áreas construídas pela legislação municipal. Deverão atender ao mesmo recuo exigido para piscina. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

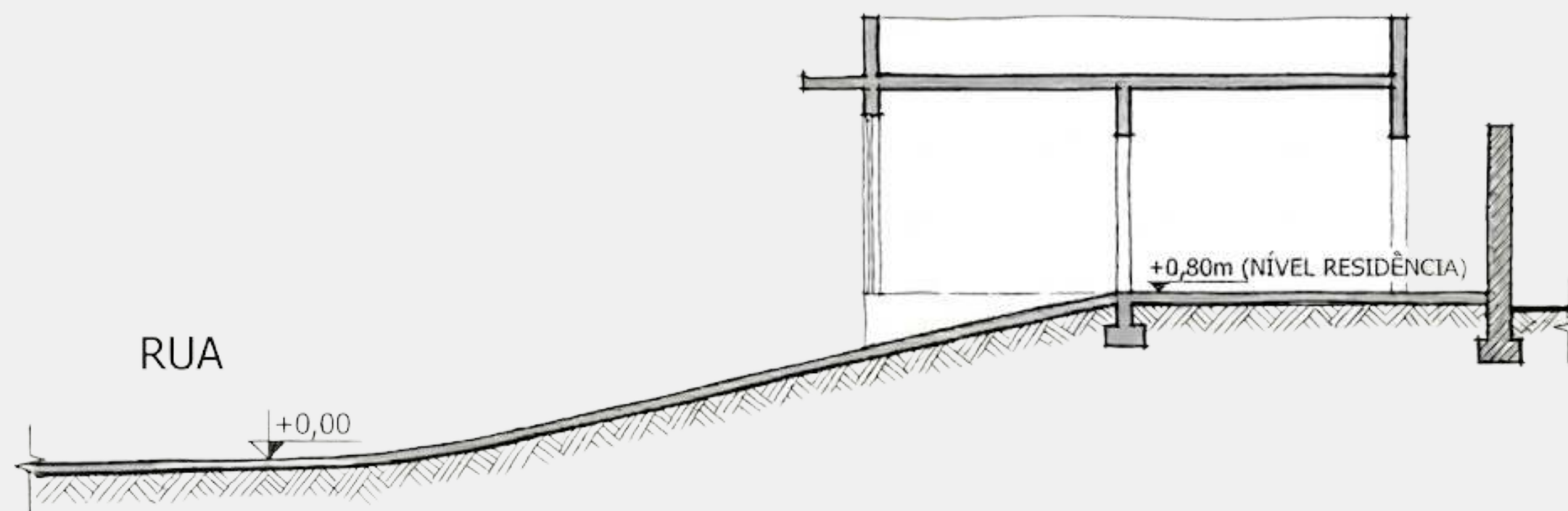


151 - As piscinas executadas em lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam o uso da piscina por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

152 - Os chuveiros ou duchas de apoio da piscina ou área de lazer, quando executados junto ao fechamento de divisa, não poderão apoiar-se neste fechamento ou exceder a altura destes. Para tal, poderá executar uma estrutura em alvenaria paralela e independente, descoberta, respeitando a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e um recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundos e ainda o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.



153 - Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de recuo frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção, tendo altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), excluídas as contenções para rampas de acesso à garagem que poderão ter altura máxima de até 0,80 cm máxima) junto ao alinhamento e altura máxima final de 0,80 (oitenta centímetros) quando no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda. Para os terrenos de esquina, as alturas dos elementos (rampas e escadas) das edificações deverão estar baseadas em relação ao nível da Rua 01, podendo ter alturas diferenciadas.



154 - No caso de terrenos unificados só será permitido a construção de muro de fechamento com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) somente nas ruas transversais, após o recuo frontal de 5,00 m.

155 - Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, TV a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pelo Condomínio. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

156 – Deverão ser locados em projeto o abrigo de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) e as cisternas, quando houver, respeitando recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e recuo mínimo de 2,00 m (dois metros) dos fundos para terrenos que não sejam de esquina, além do recuo frontal de 5,00 m (cinco metros).



RESTRICÇÕES ESPECÍFICAS

157 - O coeficiente de aproveitamento deverá ser de no máx. 1,3 x a área do terreno e a taxa de ocupação do solo de no máx. 65% da área do terreno. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

158 - A construção mínima deverá ser de 150m² de área construída.

159 - Serão permitidos dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Poderá haver um pavimento subsolo. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único deste arquivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único: O afloramento da laje de cobertura do pavimento subsolo, não poderá ultrapassar a altura máxima de 0,35cm (trinta e cinco centímetros) acima do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, e ainda deverá respeitar os recuos definidos no item 144.



160 - A altura máxima da edificação, contando do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote até o ponto mais alto da edificação, segundo uma linha perpendicular ao referido perfil, excluindo-se os volumes de caixa d'água e casa de máquinas de elevadores com área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) e altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) será de 10,00 m (dez metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

161 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas, exceto no trecho da divisa compreendido pela faixa de recuo frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 0,50 m (cinquenta centímetros) contados do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, no trecho onde o mesmo for edificado. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

Parágrafo único: As soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do lote serão dadas por meio de taludes (aterros ou escavações). Para os terrenos de esquina, as alturas dos elementos das edificações deverão estar baseadas em relação ao nível da Rua 01, podendo ter alturas diferenciadas.



162 - É permitida a construção de muros de divisas de fundo e lateral, exceto na faixa de recuo frontal. Sua altura máxima, em relação ao ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote é de 2,00 m (dois metros), para os terrenos de esquina a altura do muro será de 2,00m (dois metros) em relação ao nível interno do lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

163 - Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado em ambos os lados. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda..

164 - É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto ou de fossas sépticas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

165 - O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada à utilização das faixas de recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.



166 - 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 pelo Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o

OUTRAS OBRIGAÇÕES

167 - O fechamento do perímetro do condomínio poderá ser de muro, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

168 - Incumbe ao condômino à manutenção ordinária da face interna do muro, localizado na parte interna do respectivo lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

169 - O condômino não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio lote, bem como poderá realizar revestimento, acabamento e textura com materiais que lhe convier, sendo vedada a plantação de vegetação do tipo trepadeiras ou similar. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.



170 - O proprietário ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio lote, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação de vegetação existente.

171 - O acesso de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

172- As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha, interfone ou similares serão de responsabilidade dos proprietários no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com os projetos de instalações fornecidos pelo condomínio, não podendo contrariar as normas da ABNT e das concessionárias de serviços públicos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

Parágrafo único - Toda residência deverá possuir sistema de comunicação com a portaria, ficando sob a responsabilidade do condômino a aquisição e instalação de seu equipamento até a linha tronco que será localizada junto à via em frente ao lote.



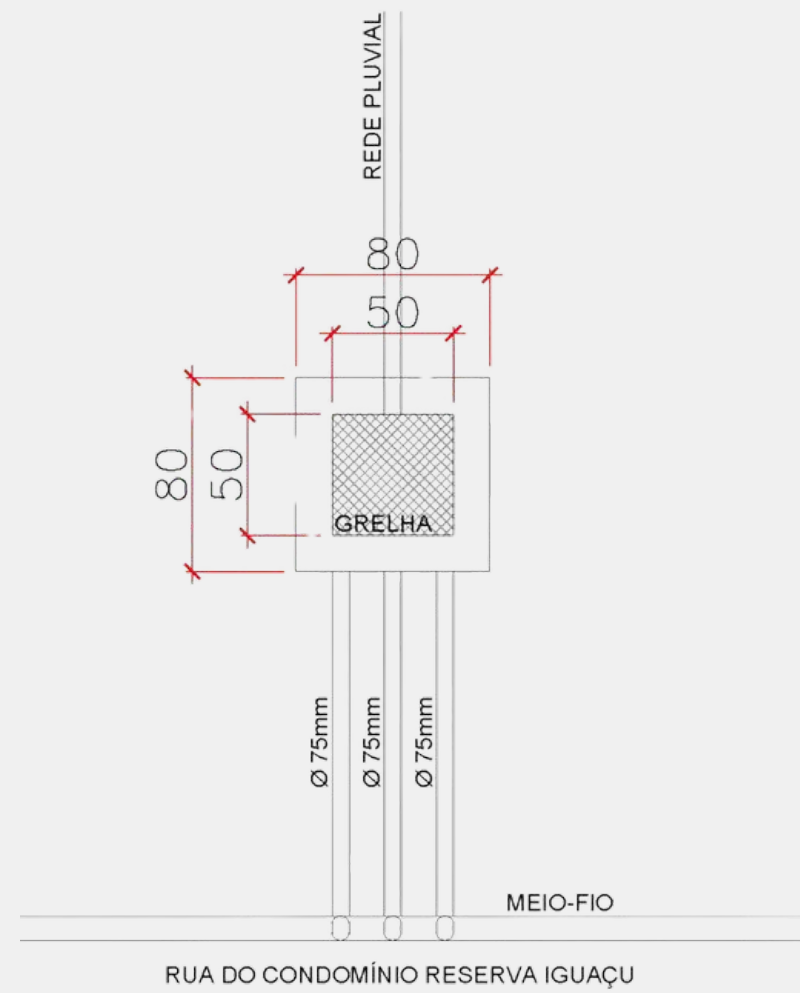
173 - Poderão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgoto, incluindo fossa séptica, e de águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

174 - Para as unidades autônomas que possuem a rede de esgoto pluvial e bocas de lobo próximas a frente da unidade (parte com topografia abaixo da Rua 1), as águas pluviais deverão ser captadas em redes independentes da rede de esgoto sanitário, e deverão ser lançadas nas bocas de lobo. Para as unidades que não possuem rede de esgoto e bocas de lobo passando em frente à unidade (parte com topografia acima da Rua 1), as águas pluviais deverão ser captadas e direcionadas até a rede pública por meio de canalização até o meio-fio, com deságue na rua, possibilitando o escoamento natural até as bocas de lobo, de modo que o acabamento do encanamento não pode alterar a estética do meio-fio.

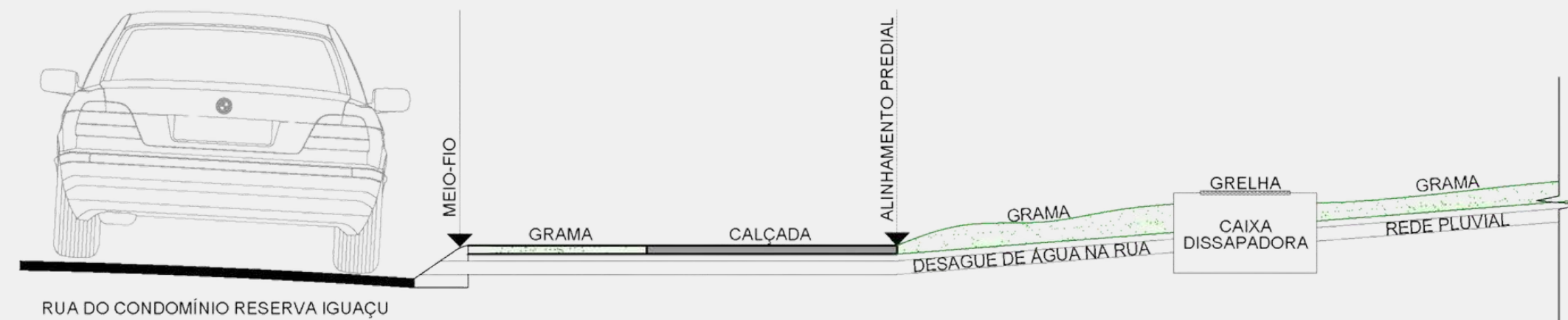
175 - O esgoto deverá ser lançado em rede coletora própria, ou em caso de não existência, captado e destinado em fossa séptica, sempre em consonância com a lei ambiental. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único - É proibida a utilização inversa das redes.





PLANTA BAIXA



VISTA LATERAL

176 - O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede interna de esgotos, respeitando os recuos previstos nesse Regimento. A não observância deste dispositivo acarretará no pagamento de multa tipo Gravíssima.

177 - Cada lote terá sua ligação à rede de distribuição de água do condomínio, possuindo um hidrômetro individual, no qual deverá medir o consumo de água do lote.

178 - Cada condômino será responsável pelas despesas de água do seu lote.

179 - O condômino é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado; livre de lixo, entulho e vegetação aparada, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção, (altura máxima da grama 0,20cm – vinte centímetros) de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único – cada condômino deverá plantar e manter o lote gramado, quando não edificado.



180 - São de responsabilidade do condômino os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo o empreendedor ou o condomínio e 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 Gravíssima.

181 - A construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites do lote, é permitida, devendo-se observar a legislação aplicável, mediante a obtenção da licença junto ao órgão competente e prévia autorização do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

182 – Aos condôminos que tiverem felinos como animais de estimação, é obrigatória a implantação de sistema anti-fuga como cercas ou telas de proteção, para evitar a circulação do animal em áreas comuns do CONDOMÍNIO e vizinhos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Grave.



CONECTE-SE

AQUI VOCÊ TEM AS INFORMAÇÕES NA PALMA DA MÃO!

Não deixe de acessar, acompanhar e ficar por dentro de tudo o que está acontecendo. Informação rápida, prática e ao seu alcance a qualquer momento!

