



## REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ

### INTRODUÇÃO

Este regulamento tem o objetivo de disciplinar a conduta dos associados e usuários do bairro planejado Aretê quanto ao uso e ocupação do solo, devendo ser o presente interpretado de forma subsidiária às disposições do Estatuto da AMA Aretê e da legislação vigente.

O presente regulamento poderá receber alterações e acréscimos, por determinação da AMA Aretê a qualquer tempo e sempre que for implementado ou levado a efeito um novo condomínio ou loteamento no Aretê, inclusive para informe das respectivas normas construtivas, que poderão ser específicas para cada projeto. A consolidação desta determinação ao presente regulamento será automática.

Os termos aqui utilizados terão a mesma definição prevista no estatuto da AMA Aretê.

Todas as normas e restrições aqui previstas deverão ser interpretadas de forma complementar às obrigações e normas públicas, sendo certo que todas as atividades da AMA Aretê funcionarão sempre em caráter complementar.

Os instrumentos que regulam as normas construtivas no Aretê e que foram base para a elaboração deste regulamento fazendo parte integrante deste são:

- a) Estatuto da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ – AMA ARETÊ: disciplina sobre a associação constituída para regular o Aretê.
- b) Manual de normas de convivência: tem como objetivo normatizar o convívio entre associados, usuários e as diversas atividades dentro do bairro Aretê e a manutenção do bom relacionamento entre os empreendimentos a serem desenvolvidos no bairro.
- c) O presente instrumento.

### VISÃO GLOBAL



O Aretê possui como premissa ser um exclusivo bairro planejado em sintonia com a natureza, com a estrutura completa para atender a diversos estilos de vida. O projeto, que foi pensado em cada detalhe, é traduzido por um urbanismo inovador com uso de tecnologia, conceitos de saúde, bem estar e sustentabilidade e busca oferecer um olhar inovador para o desenvolvimento urbano de Búzios.

Agregando lazer, esportes, infraestrutura, segurança e preservação da biodiversidade, oferece múltiplas formas de acesso, serviços de apoio e conforto para seus associados. E justamente por ser esse lugar único que celebra o luxo de ter tempo para relaxar, conviver, dividir momentos e construir memórias afetivas, viver no Aretê vai além do espaço físico: reflete um estilo de vida com experiências exclusivas e uma integração harmônica com o meio ambiente. Em comum, seus associados valorizam viver em um local onde a vida em comunidade é respeitada.

O planejamento urbano do Aretê torna possível este estilo de vida e a perpetuidade dessa essência depende das atitudes de todos que venham a usufruir da sua estrutura. Visando, então, zelar por este novo bairro e manter o padrão único de qualidade dos serviços e de infraestrutura disponíveis e/ou a serem implementadas, foi constituída a Associação AMA Aretê sem fins econômicos, políticos ou religiosos, com personalidade jurídica própria.

Assim, ao adquirir uma propriedade no Aretê, é exercida a adesão automática à associação, na condição de associado, estando sujeito às condições estabelecidas no estatuto social, no manual de normas de convivência e no presente regulamento.



## DAS NORMAS CONSTRUTIVAS DO ARETÊ

### 1. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

1.1 Todas as construções e/ou edificações existentes no Aretê deverão sempre atender às exigências da legislação urbanística municipal aplicável. Além de observar as exigências da legislação municipal pertinente, deverão ainda ser obedecidas às seguintes restrições urbanísticas deste regulamento.

1.2 O início de qualquer obra no Aretê, além de devidamente aprovada pelos órgãos competentes, ficará sujeito à análise prévia e homologação pelo respectivo órgão aprovador da Associação que analisará a adequação dos projetos ao presente regulamento e à legislação em vigor inclusive no que diz respeito a preservação ambiental e plantio de espécies para manutenção da fauna e flora do Município de Armação dos Búzios.

1.3 O projeto deverá seguir o Regulamento de Normas Construtivas do Aretê que serve como base para a execução de uma obra em conformidade com a legislação vigente e o padrão do empreendimento, sua arquitetura, paisagismo e restrições de ocupação do solo.

1.4 Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, a associação poderá manter em seu quadro de funcionários uma equipe técnica especializada em fiscalização de obras, ou terceirizar tais atividades, realizando acompanhamentos e fiscalização constantes. Caso sejam constatadas irregularidades, os associados de unidades serão notificados para que solicitem as devidas correções aos executores das obras. O não atendimento às solicitações de correção poderão acarretar multa no valor de até 3 vezes o valor da contribuição associativa mensal vigente à época, sem prejuízo de imediato embargo e ou ajuizamento de ação para desfazimento da obra irregular.

1.5 Cabe a administração fornecer e aos associados cumprir, o regulamento de normas construtivas do Aretê as quais estabelecerão procedimentos para:

- a) Apresentação, aprovação de projetos e início das obras;
- b) Restrições de uso do lote;
- c) Normas para o uso do solo e projetos no Aretê



- d) Execução das obras;
- e) Embargo da obra e responsabilidades do proprietário;
- f) Penalidades e infração.

1.6 Caberá à diretoria da associação a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas neste regulamento determinadas.

1.7 As disposições deste regulamento são complementares e não eximem o proprietário da obrigação ao cumprimento as legislações e posturas municipais, estaduais e federais vigentes, além das normas técnicas brasileiras – ABNT - aplicáveis a cada tipo de projeto. Todo e qualquer projeto, independente da aprovação pela associação, deverá ser licenciado nos órgãos competentes para cada disciplina.

## 2. DA APRESENTAÇÃO, APROVAÇÃO DE PROJETOS À ASSOCIAÇÃO E INÍCIO DAS OBRAS

2.1 O proprietário de unidades ou lotes no Aretê deverá fornecer à associação, além de documentos adicionais eventualmente solicitados pela associação, o projeto arquitetônico pretendido seguindo o modelo da Prefeitura Municipal de Armação dos Búzios, em duas vias impressas, assinadas e com número do conselho do qual o profissional responsável faz parte, contendo:

- a) Implantação geral com localização do lote, indicando o condomínio ou conjunto de lotes do qual faz parte;
- b) Planta de situação com memória de cálculo de todas as áreas e taxas pertinentes ao projeto, indicando também a área do lote, afastamentos, altura da edificação, nº de pavimentos, nº de vagas de veículos, área de piscina projetada, área de deck projetada, área de terraço descoberto, e área de lazer no caso de condomínios. Além de quadro de áreas construídas e quadro de taxa de sobreposição;
- c) Levantamento planialtimétrico abrangendo lotes vizinhos nos casos de terreno com desníveis, bem como projeto de terraplanagem com indicações das cotas naturais do terreno e configuração proposta, caso se aplique.
- d) Planta de térreo geral indicando locação da edificação no terreno, as áreas de plantio e espécies consideradas no projeto de paisagismo;



- e) Plantas baixas de todos os pavimentos da edificação;
- f) Planta de cobertura e telhado, indicando as áreas técnicas existentes;
- g) Cortes (no mínimo 1 corte longitudinal e 1 transversal), todas as fachadas existentes com especificação de materiais e revestimentos, e outras elevações se necessário;
- h) Indicação dos fechamentos frontal, fundos e laterais;
- i) Memorial descritivo de acabamentos e construção, incluindo áreas externas e piscina;
- j) Cópia da escritura de compra e venda da unidade ou lote;

Projeto de hidráulica, esgoto e drenagem a serem apresentados em uma via impressa, assinada, e com número do Conselho do qual o profissional responsável faz parte.

22 Aprovado o projeto, a associação certificará o projeto em 2 vias, devendo 1 ficar arquivada na sede da associação e outra ser devolvida ao proprietário. O projeto carimbado pela associação, deverá ser encaminhado pelo proprietário para licenciamento pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes para cada disciplina. Caso os órgãos competentes façam algum tipo de exigência de revisão que altere o projeto, o mesmo deverá ser novamente apresentado à associação juntamente com a lista de exigências para revalidação.

23 Caso o projeto apresentado não atenda às restrições urbanísticas previstas neste regulamento ou na legislação em vigor, a associação informará ao proprietário as exigências, no prazo de 30 dias, para que este ajuste e reapresente o projeto à associação para nova apreciação.

24 Os projetos complementares de infraestrutura tais como abastecimento de água e ligação da rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes.

25 Qualquer contrariedade à legislação urbanística que venha a ser constatada, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário direito à execução do projeto, nem ensejará contra a associação qualquer direito de indenização.

26 Após o Licenciamento pelo poder público, para dar início às obras, deverão ser entregues à associação os seguintes documentos:

- a) Cópia do alvará de licença para construção;
- b) Cópia digital (dwg e pdf) do projeto aprovado com carimbo de aprovação da autoridade competente;



- c) Cópia da licença para terraplenagem e supressão vegetal, se houver;
- d) Guia da ART do responsável técnico pela obra;
- e) Cadastramento da equipe/empresa com acesso à obra, para emissão do cartão de acesso temporário, a ser apresentado diariamente na entrada. No caso de impossibilidade de o proprietário acompanhar os empregados para o cadastramento, poderá a apresentação ser feita por intermédio de carta conforme modelo disponível na associação.

2.6.1 Toda e qualquer pessoa que preste algum tipo de serviço na obra, seja ele empregado, empreiteiro, prestadores de serviços, avulsos, engenheiros, arquitetos, etc., estará sob a responsabilidade direta do proprietário.

2.6.2 Todo o pessoal acima descrito, depois cadastrados na associação e de terem recebido suas respectivas credenciais, só poderá entrar nas dependências do Aretê com apresentação das respectivas credenciais de acesso, não será permitida a entrada de pessoal de obra que não porte o "crachá", sob nenhum argumento.

2.6.3 O Proprietário compromete-se a comunicar o desligamento de todo e qualquer pessoa que trabalhe na obra, no prazo de até 24 horas da respectiva ocorrência, bem como a devolver diretamente a administração da Associação, os crachás de identificação emitidos para seus cancelamentos, visando resguardar a segurança do local.

### 3. RESTRIÇÕES DE USO DO LOTE

3.1 Com exceção dos locais definidos como área comercial ou como área de condomínio, os lotes são de perfil residencial unifamiliar e qualquer intenção de alteração de uso deve ser consultada à associação.

3.2 O fechamento frontal e de fundos dos lotes deverá ser demarcado por cerca-viva com gradil estruturando a vegetação e portões nos acessos, conforme previsto neste regulamento.

3.3 O uso de tapumes somente será permitido durante a execução de obras e deverá seguir o padrão pré-determinado pela associação neste regulamento, e quando finda a obra o tapume deverá ser imediatamente retirado. No caso de não conclusão da obra, no prazo de 24 meses, o tapume deve ser retirado e as características do lote devem ser reconstituídas.



- 3.4 Durante as obras de reforma e/ou construção não será permitida, em hipótese alguma, a utilização dos lotes vizinhos ou outra área que não for o próprio lote, salvo se autorizado pelo proprietário do lote vizinho, para depósito de materiais de construção ou preparo desses materiais, devendo tais depósitos e preparos serem realizados dentro dos limites do terreno e nunca nas vias ou passeios. As caçambas com entulho devem estar dentro dos limites dos lotes e nunca a vista de quem circula pelas áreas comuns.
- 3.5 Será permitido cercar ou usar o lote não integrante de área objeto de projeto aprovado, inclusive para a guarda de veículos, barcos, se aprovada em projeto pela associação.
- 3.6 É permitida a união ou remembramento de lotes contíguos de modo a formar um único lote, desde que seja com a finalidade exclusiva de construção unifamiliar. Nesse caso, as restrições urbanísticas serão avaliadas considerando o somatório das áreas, edificadas ou não. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas nesse novo lote resultante.
- 3.7 Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando do remembramento dos lotes, salvo nos casos onde for obrigatório conforme legislação local.
- 3.8 Fica vedado remembramento visando um futuro desmembramento de lotes, salvo pelos associados fundadores.

#### 4. DAS NORMAS PARA O USO DO SOLO E PROJETOS NO ARETÊ

4.1 Sem prejuízo do respeito às normas e à legislação vigente, os projetos de arquitetura a serem desenvolvidos no âmbito do Aretê deverão respeitar as seguintes regras:

a) Cota de implantação:

No que diz respeito a cota de implantação o pavimento de acesso não deverá ultrapassar a cota do nível do terreno natural em mais de 40cm considerando terrenos planos. Para terrenos em relevo a cota de implantação deverá ser aprovada pela Associação.



Os muros de contenção de frente para a calçada deverão ser em pedra ou revestidos de pedra a ser melhor detalhada pela associação.

b) Fachadas, edículas e elementos construtivos externos

Tendo em vista as características arquitetônicas e paisagísticas do local, e no intuito de alcançar uma unidade visual harmônica, alguns materiais de acabamentos não serão permitidos nas áreas externas, tais como:

- Para parede, fechamentos, guarda corpos e demais elementos verticais: Porcelanatos polidos ou com algum tipo de brilho, azulejos, cerâmicas coloridas ou com brilho, elementos vazados vitrificados, vidros coloridos ou espelhados (verde, azul, rosa, fumê, etc.), material plástico, aço inox, granitos e mármore com acabamento polidos, ardósia, revestimentos ou pinturas com cores excêntricas e vibrantes, alambrados, e desenhos ou pinturas temáticas, o que também não é permitido pela legislação municipal.
- Piso: Em cores que não forem naturais ou terrosos, revestimentos de superfície polidas ou brilhantes, ardósia, cimento estampado, asfalto, e pisos vinílicos. Pisos intertravados somente serão permitidos nas cores natural, grafite, camurça e marrom.
- Nas regiões onde as construções forem vendidas prontas e seguindo um padrão de repetição não serão permitidas reformas que alterem as características externas das edificações visando manter a harmonia do projeto como um todo. Não sendo permitida nenhuma alteração seja de revestimentos, esquadrias, telhados, pintura ou qualquer elemento externo que diferencie a cada do padrão das demais. A única exceção refere-se a cor de pintura, nos casos onde apesar do padrão das casas é permitido que proprietário escolha a cor da fachada dentro de uma paleta pré-determinada, quando essa exceção existir estará explicitamente autorizado e descrito no anexo correspondente a cada região.
- Os lotes limítrofes ao campo de golfe relacionados abaixo, na região Ybirá, precisam ter um afastamento de elementos construídos de pelo menos 20 metros para os lotes 5A e 5B, que são os lotes do Campo.

Quadra CI -Lotes 25 a 42

Quadra HI – Lotes 14 a 17 e 23 a 28

Quadra GI – Lotes 1 a 18

Quadra Di – Lote 21

Quadra F – Lotes 6 a 15



Quadra C – Lotes 35 a 47

As cores de pintura, textura e revestimentos externos permitidas são as neutras e terrosas, qualquer outro tom poderá ser classificado como cor excêntricas ou vibrante, e só será permitido se aprovado pela Associação.

#### c) Telhado

Os telhados deverão ser exclusivamente em telha cerâmica, sem brilho, em cor terrosa.

Os telhados são obrigatórios mesmo nas construções com laje, exceto em edículas e compartimentos técnicos como armários, depósitos, apoio de piscina, entre outros.

Não é permitida a projeção de beiral em terreno vizinho e áreas comuns.

Antenas e instalações solares devem ser instaladas da forma mais discreta possível, evitando que fiquem visualmente expostos ao condomínio.

Caixas d'água, reservatórios superiores e quaisquer outros equipamentos técnicos que venham a ser instalados deverão ficar abaixo do telhado, não podendo, em hipótese alguma, ficarem visíveis seja das áreas comuns ou das edificações vizinhas.

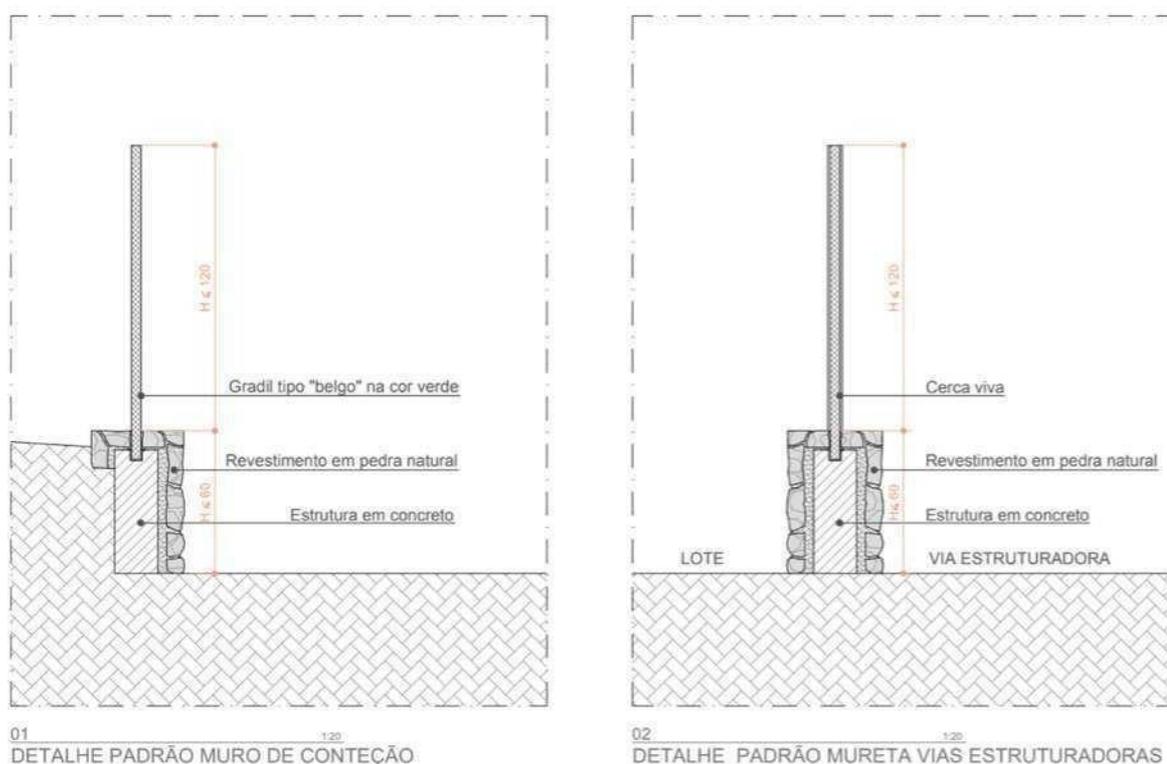
As águas pluviais provenientes dos telhados deverão ser esgotadas dentro dos limites dos lotes, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos, áreas comuns ou logradouros. O uso de calhas é permitido, devendo essas serem obrigatoriamente na mesma cor das telhas, ou do madeiramento do telhado, ou do forro do beiral, caso haja.

#### d) Muros, divisórias e cercas

As divisas de frente e fundos das casas e lotes deverão ser demarcadas por cerca-viva e respeitar a altura máxima de 1,80 metro não sendo permitido uso de muros e gradis, poderão ser instaladas telas rígidas (tipo belgo) para estruturar as cercas, desde que em cor escura (marrom, grafite ou verde escuro), e que as mesmas fiquem totalmente escondidas com vegetação.

As divisas laterais, aquelas que separam de lotes vizinhos, poderão ter fechamento em cerca-viva ou em muro respeitando a altura máxima de 1,80 metro em relação ao perfil natural do terreno.

As cercas são opcionais nos casos de divisa com vias e passeios, exceto quando o proprietário possuir cachorro ou outro animal de estimação que possa escapar, nesse caso é obrigatório o uso da cerca com tela rígida.



As cercas, divisórias e muretas que eventualmente limitem espaços internos no lote, como áreas técnicas por exemplo, deverão ser em madeira, tela rígida ou aço *corten*. Alumínio e ferro somente serão permitidos em cor escura (marrom, grafite ou verde escuro). Não serão permitidos materiais como PVC, alambrado flexível, arame farpado ou liso, e nenhum outro diferente dos citados anteriormente.

e) Piscina, espelho d'água e fontes

As piscinas e decks devem respeitar os afastamentos mínimos, caso em algum lote não seja exigido afastamento lateral pelas municipalidades, deverá ser respeitado o afastamento mínimo de 1,00m entre piscina e lote vizinho.



Piscinas em fibra de vidro e PVC somente serão aprovadas nos casos de serem revestidas por material cerâmico ou pedra.

Os revestimentos das piscinas, espelhos d'água e fontes devem ser preferencialmente em pedra, para os casos de revestimentos cerâmicos as cores permitidas são azul, verde e tons neutros. Os decks devem ser preferencialmente revestidos em pedra ou madeira ou porcelanato na mesma padronagem natural.

As piscinas e espelhos d'água deverão estar no máximo 40cm acima do nível médio da cota do terreno no ponto onde a mesma for implantada.

Os espelhos d'água e fontes terão máximo 40cm (quarenta centímetros) de profundidade e deverão contar com água tratada e movimentada mecanicamente para evitar a proliferação de mosquitos.

As fontes ornamentais deverão respeitar a altura máxima de 1,5m (um metro e meio) e sempre serão analisadas, caso a caso pelo conselho, pois não podem infringir nenhuma outra regra do presente manual.

Bombas de piscina deverão estar sob decks e pisos, ou dentro de áreas construídas, nunca estando à vista.

Os espelhos d'água podem estar nos afastamentos desde que respeitem a altura máxima de 15cm, e que sejam aprovados pelos órgãos competentes.

f) Áreas de serviço, depósitos e áreas técnicas

Á área de serviço, quando descoberta, deverá ser obrigatoriamente fechada com cerca de até 2,00m (dois metros) de altura, nunca podendo ser mais alta do que as cercas/muros de limite do terreno. Esta área deverá ser cercada com um dos materiais descritos no item d (muros, divisórias e cercas).

Equipamentos como varal, aquecedores, condensadoras de ar condicionado, tanque e bancadas de trabalho, quando localizados em espaços descobertos do térreo, somente serão permitidos em áreas cercadas como o exemplo da área de serviço. Devem ter altura inferior à da cerca que delimita o espaço (varais externos são limitados a altura de 1,80m), e essas cercas devem obrigatoriamente ser de um modelo que esconda esses equipamentos, não podendo ter grandes espaços vazados que mostrem o que existe dentro da área cercada.



As demais áreas técnicas, como casas de máquinas e medidores por exemplo, devem acompanhar a altura limite das cercas de divisa, até no máximo 2,00 metros. Tendo que obrigatoriamente atender as normas urbanísticas e serem aprovadas em projeto. Os equipamentos existentes nesses espaços devem estar perfeitamente camuflados.

Os fechamentos dos armários e bancadas externas devem seguir a especificação de acabamentos do item d supra, a construção dos mesmos pode ser em alvenaria. Em relação às bancadas não será permitido que sejam em aço inox.

g) Edículas, pergolados e gazebos

Não serão permitidas edículas de serviço e ou depósitos voltados para a rua, canais navegáveis nem para o campo de golfe.

Se o projeto contemplar, anexos, gazebos, pergolados ou edículas os mesmos podem ser cobertos por telhado de telha cerâmica (nos padrões descritos no item C supra), madeira, bambu ou laje desde que coberta por seixos ou telhado verde. Se as coberturas forem em estruturas como pergolados podem ser cobertas por policarbonato ou vidro ambos incolores. Palha, piaçava ou similares só serão permitidas embaixo de pergolados cobertos com policarbonato ou vidro.

A edícula terá sempre sua construção térrea, deverá ser construída respeitando os afastamentos, e não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,00 metros.

Não será permitida a instalação de toldos de qualquer tipo nas edificações, mesmo que transparentes ou retráteis.

Não será permitida a construção de edificação e/ou ocupação por qualquer elemento, seja ele retrátil ou não, nas testadas dos lotes voltadas para os canais navegáveis.

Se for prevista construção de canil, o mesmo deverá constar no projeto a ser aprovado, respeitar os recuos obrigatórios, ter área compatível ao fim que se destina, a altura total deve ter até 1,80m (um metro e oitenta centímetros), e respeitar as mesmas regras de posicionamento das áreas de serviço. Se, devido ao uso,



necessitar de mais altura, o canil não poderá ser em estrutura móvel e deverá ser aprovado em projeto como edícula.

#### h) Garagens

Os projetos deverão prever no mínimo espaço para estacionamento de 2 veículos, que poderão ser cobertas ou descobertas. As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal.

Quando existirem edificações fechadas destinadas a garagem, as mesmas deverão: Ter pé-direito mínimo de 2,20 metros; não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada; ter sistema de ventilação permanente; largura útil mínima de 3,00 metros; e profundidade mínima de 5,00 metros.

#### i) Calçadas

As calçadas deverão permanecer totalmente desobstruídas, seja por elementos fixos ou removíveis não podendo ter o padrão alterado, devendo ficar livre de rampas, degraus, balizadores, paisagismo ou outras saliências que impeçam o tráfego normal dos pedestres.

As calçadas deverão ser mantidas no padrão original, as únicas intervenções permitidas serão a criação dos acessos para o lote, e rebaixamento de meio fio somente na área em frente a garagem. A largura máxima permitida para o rebaixamento do meio fio será de 3,00 metros por portão de garagem.

Deverá ser verificada a existência sob o passeio do logradouro, de instalações ou redes de serviços públicos e tomadas as providências necessárias para evitar que sejam comprometidas durante a obra.

#### j) Medidores e elementos frontais

Os medidores poderão ser instalados no afastamento frontal conforme exigência das concessionárias, e deverão ser em armários revestidos em pedra, madeira, PVC ou alumínio em cor escura (marrom, grafite ou verde escuro) com portas em veneziana ou fechamento incolor com ventilação.



Quaisquer elementos decorativos, tais como floreiras, espelhos d'água, fontes, molduras, poderão avançar sobre os afastamentos respeitando a altura máxima que deverá ser a mesma da cerca-viva do respectivo afastamento (frente, lateral ou fundos).

k) Jardins, paisagismo e vegetação existente

É importante que o paisagismo interno dos lotes esteja em harmonia com o paisagismo do Aretê como um todo, sendo certo que o paisagismo das residências deverá respeitar sempre os limites do lote.

Para que o paisagismo dos lotes seja uma continuidade harmônica da vegetação existente, é importante que seja feito com plantas e arvores nativas da região, sendo assim o paisagismo deve respeitar rigorosamente a relação abaixo das vegetações:

NOME CIENTÍFICO
<i>Abarema cochilicarpos</i>
<i>Abrus precatorios</i>
<i>Acantharea imperialis</i>
<i>Acicarpha spathulata</i>
<i>Acosmium lentiscifolium</i>
<i>Acrostichum danaeifolium</i>
<i>Actinostemon communis</i>
<i>Actinostemon concolor</i>
<i>Actinostemon verticallatus</i>
<i>Adenocalymma bracteatum</i>
<i>Adenocalymma comosum</i>
<i>Adenocalymma marginatum</i>
<i>Aechmea blanchetiana</i>
<i>Aechmea bromeliifolia</i>



<i>Aechmea floribunda</i>
<i>Aechmea sphaerocephala</i>
<i>Aechmea lamarchei</i>
<i>Aechmea nudicaulis</i>
<i>Aechmea pineliana</i>
<i>Albisia polycephala</i>
<i>Alchornea triplinervia</i>
<i>Allagoptera arenaria</i>
<i>Allamanda cathartica</i>
<i>Allophylus edulis</i>
<i>Allophylus puberulus</i>
<i>Almeideia rubra</i>
<i>Aloe arborescens</i>
<i>Alseis involuta</i>
<i>Alternanthera brasiliana</i>
<i>Alternanthera ficoidea</i>
<i>Alternanthera littoralis</i>
<i>Anacardium occidentale</i>
<i>Andira fraxinifolia</i>
<i>Andira legalis</i>
<i>Annona acutiflora</i>
<i>Annona glabra</i>
<i>Anthurium harrisii</i>
<i>Arachis repens</i>



<i>Arrabidaea agnus castus</i>
<i>Arrabidaea conjugata</i>
<i>Aspidosperma parvifolium</i>
<i>Aspidosperma pyricollum</i>
<i>Astronium graveolens</i>
<i>Athenaea fasciculata</i>
<i>Bactris setosa</i>
<i>Bambusa gracilis</i>
<i>Banara brasiliensis</i>
<i>Barleria repens</i>
<i>Batis maritima</i>
<i>Bauhinia forficata</i>
<i>Bauhinia radiata</i>
<i>Bauhinia smilacina*</i>
<i>Billbergia amoena</i>
<i>Billbergia hebrina</i>
<i>Billbergia pyramidalis</i>
<i>Bougavillea spectabilis</i>
<i>Bougavillea spectabilis branco</i>
<i>Brasilopuntia brasiliensis</i>
<i>Bredemeyera hebeclada</i>
<i>Bromelia antiacantha</i>
<i>Byrsonima sericea</i>
<i>Caesalpinia bonduc</i>



<i>Caesalpinia peltophoroideS - Cenostigma pluviosum</i>
<i>Calathea tuberosa</i>
<i>Calathea widgrenii</i>
<i>Calliandra brevipes</i>
<i>Calliandra harrissii</i>
<i>Calliandra tweedii</i>
<i>Calophyllum brasiliense</i>
<i>Calyptranthes brasiliensis</i>
<i>Campomanesia schlechtendaliana</i>
<i>Capparidastrum brasilianum</i>
<i>Capparis flexuosa / Cynophalla</i>
<i>Cariniana legalis</i>
<i>Casearia decandra</i>
<i>Cecropia glahiovii</i>
<i>Ceiba speciosa</i>
<i>Cenostigma pluviosum</i>
<i>Cereus fernambucensis</i>
<i>Chamaecrista ensiformis</i>
<i>Cheiloclinium cognatum</i>
<i>Chloroleucon tortum</i>
<i>Chrysobalanus icaco</i>
<i>Cica revoluta</i>
<i>Cissus verticillata</i>
<i>Clavija spinosa</i>



<i>Clusia fluminensis</i>
<i>Clusia rosea</i>
<i>Cocoloba alniflora</i>
<i>Cocoloba arborescens</i>
<i>Commelina erecta</i>
<i>Condalia buxifolia</i>
<i>Copaifera langsdorfii</i>
<i>Cordia aberrans</i>
<i>Cordia sellowiana</i>
<i>Cordia superba</i>
<i>Cordia taguahyensis</i>
<i>Cordia myrciifolia</i>
<i>Costus spiralis</i>
<i>Coutarea hexandra</i>
<i>Crataeva tapia</i>
<i>Croton celtidifolius</i>
<i>Cupania emarginata</i>
<i>Cupania platycarpa</i>
<i>Cupania vernalis</i>
<i>Cuphea aperta</i>
<i>Cuphea carthagenensis</i>
<i>Cuspidaria convoluta</i>
<i>Cynophalla flexuosa</i>
<i>Dalbergia ecastophyllum</i>



<i>Dalbergia frutescens</i>
<i>Dichorisandra thysiflora</i>
<i>Dietis bicolor</i>
<i>Diospyros inconstans</i>
<i>Doliocarpus sessiliflorus</i>
<i>Enterolobium contorciliquum</i>
<i>Epidendrum denticulatum</i>
<i>Erythroxylum glahioui</i>
<i>Erythroxylum ovalifolium</i>
<i>Erythroxylum passerinum</i>
<i>Erythroxylum pulchrum</i>
<i>Eschweilera compressa</i>
<i>Eugenia arenaria</i>
<i>Eugenia compactiflora</i>
<i>Eugenia condoleana</i>
<i>Eugenia copacabanensis</i>
<i>Eugenia mattsosii</i>
<i>Eugenia neonitida</i>
<i>Eugenia nitida</i>
<i>Eugenia puniceifolia</i>
<i>Eugenia racemulosa</i>
<i>Eugenia repanda</i>
<i>Eugenia rotundifolia</i>
<i>Eugenia selloi</i>



<i>Eugenia sprengelli</i>
<i>Eugenia stictosepala</i>
<i>Eugenia uniflora</i>
<i>Evolvulus glomeratus</i>
<i>Evolvulus pusillus</i>
<i>Faramea brachyloba</i>
<i>Ficus enormis</i>
<i>Ficus hirsuta</i>
<i>Ficus luschnathiana</i>
<i>Ficus retusa</i>
<i>Galphimia brasiliensis</i>
<i>Garcinia brasiliensis</i>
<i>Gardenia jasminoides</i>
<i>Gaylussacia brasiliensis</i>
GRAMA - <i>Zoysia japonica</i>
<i>Guapira obtusata</i>
<i>Guapira opposita</i>
<i>Guapira pernambucensis</i>
<i>Gusmania ligulata</i>
<i>Gynmanthes multiramea</i>
<i>Habenaria parviflora</i>
<i>Handroanthus chrysotrichus</i>
<i>Handroanthus heptaphyllus</i>
<i>Handroanthus impetiginosus</i>



<i>Handroanthus serratifolius</i>
<i>Heisteria perianthomega</i>
<i>Heisteria silvianii</i>
<i>Heliconia episcopalis</i>
<i>Heliconia pendula</i>
<i>Heliconia psitacorum</i>
<i>Heliconia rostrata</i>
<i>Heteropteris chrysophylla</i>
<i>Heteropteris fluminensis</i>
<i>Hibiscus pernambucensis</i>
<i>Hippeastrum sp</i>
<i>Humiria balsamifera</i>
<i>Hydrocotyle bonariensis</i>
<i>Hylocereus setaceus</i>
<i>Inga laurina</i>
<i>Inga maritima</i>
<i>Inga vera</i>
<i>Ipomoea horsfalle</i>
<i>Ipomoea imperati</i>
<i>Ipomoea pescaprae</i>
<i>Jacaranda jasminoides</i>
<i>Jacaranda puberula</i>
<i>Jacquinia brasiliensis</i>
<i>Jasminum grandiflorum</i>



<i>Joanesia princeps</i>
<i>Justicia brasiliiana</i>
<i>Kielmeyera membranacea</i>
<i>Lantana camara</i>
<i>Libidibia (Caesalpineia) ferrea</i>
<i>Liriope muscari</i>
<i>Liriope spicata</i>
<i>Lonchocarpus virgilioides</i>
<i>Ludwigia erecta</i>
<i>Machaerium incorruptibile</i>
<i>Machaerium lanceolatum</i>
<i>Machaerium leucopterum</i>
<i>Machaerium oblongifolium</i>
<i>Machaerium pedicellatum</i>
<i>Machaerium robsonianum</i>
<i>Manilkara salhmanii</i>
<i>Manilkara subsericea</i>
<i>Matayba guianensis</i>
<i>Matayba intermedia</i>
<i>Maytenus floribunda</i>
<i>Maytenus obtusifolia</i>
<i>Metternichia princeps</i>
<i>Monilicarpa brasiliiana</i>
<i>Moquiniastrum polymorphum</i>



<i>Murreya paniculata</i>
<i>Myrcia ovata</i>
<i>Myrcia racemosa</i>
<i>Myrcia recurvata</i>
<i>Myrciaria floribunda</i>
<i>Myrciaria cauliflora</i>
<i>Myrciaria glahioviana</i>
<i>Myrocarpus fastigiatus</i>
<i>Myrsine guianensis</i>
<i>Myrsine parvifolia</i>
<i>Myrsine umbellata</i>
<i>Neomarica caerulea</i>
<i>Neomarica candida</i>
<i>Neomitranthes obscura</i>
<i>Neoregelia cruenta</i>
<i>Neoregelia fireball</i>
<i>Ocotea squarrosa</i>
<i>Oeceoclades maculata</i>
<i>Oncidium pumilum</i>
<i>Ophiopogon jaburan</i>
<i>Opuntia brasiliensis</i>
<i>Ouratea cuspidata</i>
<i>Oxypetalum banksii</i>
<i>Parapiptadenia pterosperma</i>



<i>Passiflora alata</i>
<i>Passiflora racemosa</i>
<i>Paubrasilia echinata</i>
<i>Paulinia racemosa</i>
<i>Peltogyne discolor</i>
<i>Peltophorum dubium</i>
<i>Pennisetum purpureum</i>
<i>Pereskia aculeata</i>
<i>Petrea subserrata</i>
<i>Philodendron bipinatifidum</i>
<i>Philodendron martianum</i>
<i>Philodendron undulatum</i>
<i>Philoxerus portulacoides</i>
<i>Phoenix roebelenii</i>
<i>Phormium tenax</i>
<i>Picramnia bahiensis</i>
<i>Pilea microphylla</i>
<i>Pilea nummularifolia</i>
<i>Pilosocereus arrabidea</i>
<i>Piptadenia gonoacantha</i>
<i>Piptadenia trisperma</i>
<i>Pittosporum tobira</i>
<i>Pittosporum tobira</i>
<i>Platymiscium floribundum</i>



<i>Pleomele reflexa</i>
<i>Pleroma maximilianum</i>
<i>Plumbago capensis</i>
<i>Plumbago scandens</i>
<i>Poecilanthe falcata</i>
<i>Pouteria caimito</i>
<i>Pouteria grandiflora</i>
<i>Pouteria psammophila</i>
<i>Pouteria reticulata</i>
<i>Pradosia lactescens</i>
<i>Pseudobombax grandiflorum</i>
<i>Pseudopiptadenia contorta</i>
<i>Psidium cattleianum</i>
<i>Psidium guajava</i>
<i>Psychotria alba</i>
<i>Psychotria carthaginensis</i>
<i>Pterocarpus rohrii</i>
<i>Ptychosperma marcarthurii</i>
<i>Pyrostegia vestuta</i>
<i>Quesnelia quesneliana</i>
<i>Raddia brasiliensis</i>
<i>Randia armata</i>
<i>Remirea maritima</i>
<i>Rhipsalis baccifera</i>



<i>Rinorea laevigata</i>
<i>Roystonea oleracea</i>
<i>Rudgea ovalis</i>
<i>Rudgea tinguana</i>
<i>Ruprechtia lundii</i>
<i>Russelia equisetiforme</i>
<i>Sagittaria lancifolia</i>
<i>Salacia arborea</i>
<i>Sapindus saponaria</i>
<i>Sapium glandulatum</i>
<i>Schinus terebinthifolius</i>
<i>Schihocentrom elegans</i>
<i>Schwarthia brasiliensis</i> ( <i>Noranthea</i> )
<i>Scutia arenicola</i>
<i>Sebastiania brasiliensis</i>
<i>Sebastiania nervosa</i>
<i>Senna bicapsularis</i>
<i>Senna macranthera</i>
<i>Senna pendula</i>
<i>Sideroxylon obtusifolium</i>
<i>Simaba floribunda</i>
<i>Sophora tomentosa</i>
<i>Sorocea hilarii</i>
<i>Spathiphyllum wallisii</i>



<i>Spondias venulosa</i>
<i>Sterculia chicha</i>
<i>Strelitha reginae</i>
<i>Streptocalix floribundus</i>
<i>Strychnos parvifolia</i>
<i>Swarthia apetala</i>
<i>Swarthia flaemingii</i>
<i>Swarthia glahioviana</i>
<i>Swarthia langsdorffii</i>
<i>Syagrus oleraceae</i>
<i>Syagrus romanhoffiana</i>
<i>Tabebuia cassinoides</i>
<i>Tabebuia roseoalba</i>
<i>Tabernaemontana laeta</i>
<i>Talisia intermedia</i> ( <i>Melicoccus olviformes</i> )
<i>Tapirira guianensis</i>
<i>Tecomaria capensis</i>
<i>Telma blechnum serrulatum</i>
<i>Tibouchina gaudichaudiana</i>
<i>Tibouchina litoralis</i>
<i>Tibouchina trichopoda</i>
<i>Tillandsia stricta</i>
<i>Tocoyena bullata</i>
<i>Tournefortia membranacea</i>



<i>Trachelospermon jasminoides</i>
<i>Trichilia casaretti</i>
<i>Trichilia elegans</i>
<i>Trichilia pseudostipularis</i>
<i>Trigonía eriosperma</i>
<i>Trigonía villosa</i>
<i>Triplaris macrocalyx</i>
<i>Trixis antimenorrhoea</i>
<i>Typha domingensis</i>
<i>Veitchia merrillii</i>
<i>Vriehia incurvata</i>
<i>Vriehia neoglutinosa</i>
<i>Wodyetia bicurcata</i>
<i>Zollernia glabra</i>

Para a grama, fica obrigatório o uso do tipo bermuda (Bermuda Tifway 328 e Bermuda Tifway 419) nos lotes da região Ybirá com o objetivo de auxiliar na preservação e manutenção do campo de golfe.

Deve-se evitar a supressão de árvores que eventualmente existam no interior dos lotes. Caso seja necessário, estas só poderão ser retiradas após liberação da licença pelos órgãos competentes, e apresentação dessa licença à Associação.

l) Varandas e sacadas

As Coberturas das varandas poderão ser em telha cerâmica dentro dos padrões estabelecidos no item c supra, madeira e/ou vidro.

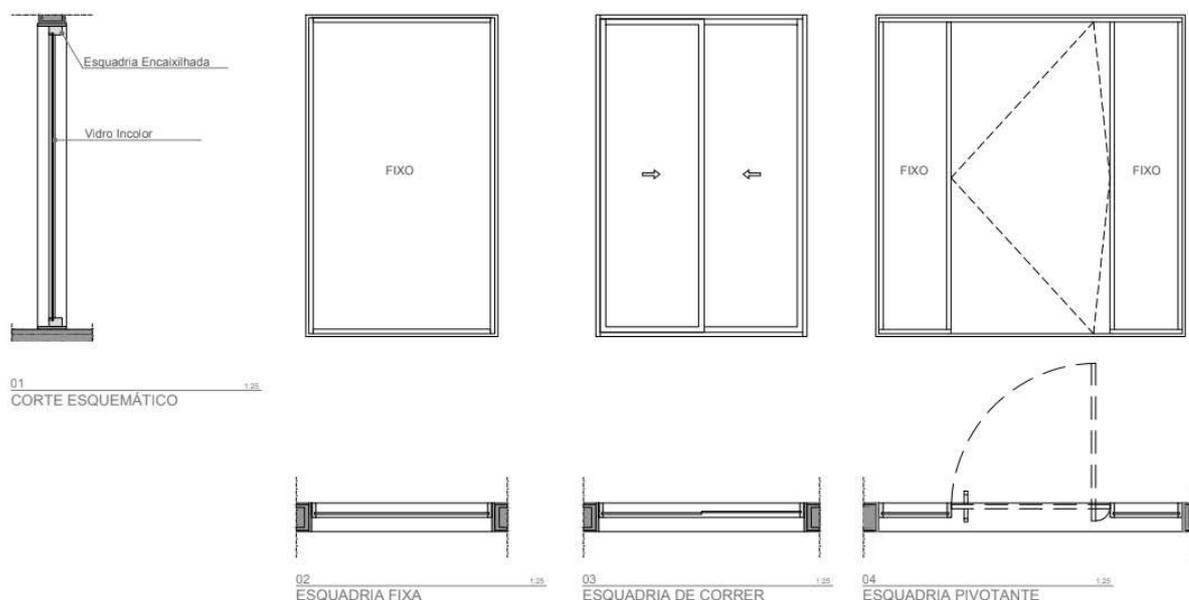
A iluminação das varandas deverá seguir o item de iluminação externa, com lâmpadas de temperatura de cor quente. E os acabamentos devem seguir o item b, sobre acabamentos de áreas externas.

O uso de telas mosquiteiro e de segurança nas varandas deverá ser em tons de cinza escuro, marrom ou preto, para melhor transparência e conforto visual (nunca nas cores branca, bege ou verde).

Caso haja guarda-corpo na varanda, o mesmo poderá ser em alvenaria ou vidro seguindo o padrão de acabamentos descrito do item b sobre fachadas, ou seguindo os padrões permitidos para esquadria no item m abaixo.

#### m) Esquadrias

As esquadrias devem ser em madeira (encerada ou protegida com verniz ou *stain* incolor sem brilho), alumínio ou PVC de bom padrão nas cores branca, marrom ou bronze. Sendo certo que as esquadrias do tipo “Sasahaki”, como referência, não serão aprovadas em nenhuma hipótese.



Os portões, quando existentes, nas cercas dos limites frontais e de fundo deverão respeitar a mesma altura máxima estabelecida para as cercas. Poderão ter os mesmos acabamentos das esquadrias ou também podem ser em telas rígidas.



#### n) Iluminação

Para manter o clima aconchegante a iluminação externa deverá ser com lâmpadas de temperatura de cor quente. Não será aprovado o uso de lâmpadas de temperatura de cor fria em hipótese alguma.

Postes internos com luz direcionada para baixo podem ter altura máxima de 1,80 metro não serão permitidos postes de PVC.

Balizadores podem ter altura máxima de 80 centímetros.

São proibido holofotes em geral e luzes coloridas iluminando as áreas externas ao lote.

Nas varandas e sacadas a iluminação poderá ser instalada no teto, ou em nas paredes através de arandelas com iluminação indireta.

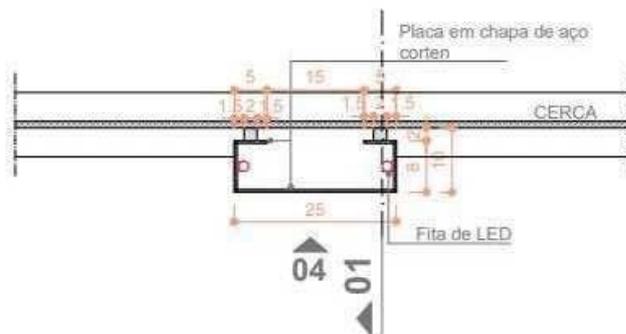
#### o) Sinalização e programação visual

Não é permitido o uso de letreiros, sinais, placas ou anúncios em qualquer lugar visível do terreno ou casa.

As instalações de número de identificação das unidades, e das caixas de correspondências, deverão obrigatoriamente respeitar o conceito pré-estabelecido pela associação.



1:10  
DETALHE FIXAÇÃO NUMERAÇÃO



1:10  
PLANTA BAIXA PLACA RESIDENCIAL

p) Caixas d'água, cisternas e reservatórios

Caixas d'água devem estar sob o telhado.

Cisternas e reservatórios deverão ser completamente enterrados, podendo estar instalados nas áreas de recuo e afastamentos desde que respeitem uma distância mínima de 1,00m da divisa do lote e que sua posição seja aprovada pelos órgãos competentes.

Não serão permitidos castelos d'água nem qualquer tipo de reservatório aparente.

q) Lixo

As residências deverão contar com depósitos de lixo apropriados, com vedação total, evitando assim a proliferação de moscas, baratas e roedores.



Resíduos do processo de construção devem ficar, dentro dos limites do lote, em estruturas que não permita a visibilidade dos mesmos.

r) Infraestrutura elétrica, hidráulica, esgoto e gás

As ligações serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e as edificações existentes nos lotes.

É permitida a instalação de gerador independente em local a ser previamente aprovado pela Associação.

O esgoto não poderá ser lançado na rede de águas pluviais.

Não serão permitidos botijões de gás em locais visíveis.

s) Drenagem e águas pluviais

Os dutos provenientes de calhas de captação de águas dos telhados deverão estar conectados a um sistema de drenagem de águas pluviais para evitar escoamento das águas para terrenos vizinhos ou para o campo de golfe.

As águas pluviais serão canalizadas para a rede pública sendo de responsabilidade do proprietário e responsável técnico, o escoamento das águas pluviais abaixo do nível da guia. É permitido o uso e captação de águas pluviais desde que de acordo com a legislação vigente.

A drenagem do lote deverá ser executada conforme natureza do solo de forma que impeça a passagem de água para os lotes vizinhos ou para dentro do campo de golfe.

t) Sistema construtivo

Não será permitida a construção de casas industrializadas padronizadas, tais como as "pré-fabricadas" tradicionais. Novas tecnologias que se imponham como avanço na prática de construir, sem comprometer o padrão do empreendimento, poderão ser admitidas por deliberação da associação.

A associação apoia os moradores na construção ou reforma de residências com melhor desempenho ambiental, econômico e social, contribuindo para a qualidade de vida e a preservação dos recursos naturais da região, para isso destacamos a seguir item que auxiliam na construção sustentável:



- Busca pelo conforto térmico passivo utilizando-se de iluminação solar, sombreamento, ventilação natural, além de elementos de arquitetura, como posicionamento da residência em relação ao sol, altura do pé-direito e isolamento térmico de paredes e telhado, trazendo economia de energia durante toda a vida útil do imóvel.
- Evitar a impermeabilização do solo, que evita danos provocados pela chuva e ainda contribui para a manutenção dos reservatórios subterrâneos de água.
- Utilizar sistemas de ar-condicionado ambientalmente amigáveis, optando-se por modelos mais econômicos com impacto ambiental mais baixo.
- Especificar equipamentos poupadores de água, como as caixas acopladas com duplo acionamento para bacias sanitárias, aeradores e registros reguladores de vazão, entre outros.
- Captar água de chuva e reutilizá-la instalando-se um sistema de aproveitamento de água de chuvas, que conserva parte da água para uso doméstico futuro e instalar sistema para reuso de água, investindo em um sistema de limpeza que permita seu reuso em bacias sanitárias, irrigação de jardins, etc.
- Reduzir a geração de resíduos, evitando desperdício, escolhendo adequadamente o processo produtivo, elaborando projetos detalhados e bem especificados a fim de se evitar retrabalhos, e comprar materiais de qualidade para evitar perdas.
- Atribuir responsabilidade sobre resíduos, evidenciando o compromisso dos profissionais envolvidos na construção, que se resumem em: reduzir a geração de resíduos, separá-los, armazená-los corretamente, priorizar a reutilização quando possível, registrar o volume de resíduo gerado e encaminhá-lo para a correta destinação final através de empresas idôneas de transporte.
- Dar correta destinação aos resíduos contratando-se empresas ou organizações legalizadas e licenciadas.

Espera-se assim que os proprietários se comprometam a buscar soluções mais adequadas para suas moradias, lembrando-se de que o conjunto das ações realizadas pelos moradores determinará a sua qualidade de vida nos anos que se seguem.



## 5. DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

5.1 O início de toda e qualquer etapa de construção ou reforma, incluindo-se a movimentação de terra, dependerá de aprovação prévia do projeto pela Associação, bem como da apresentação de todas as licenças necessárias para tal.

5.2 Para todos os serviços descritos nesse e em outros itens deste regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre os lotes vizinhos, as áreas de uso comum e jardins, devendo utilizar exclusivamente as vias próprias para veículos.

5.3 A implantação da obra e preparo do terreno são de responsabilidade exclusiva dos proprietários através de profissionais legalmente contratados e responsáveis pelos serviços.

5.4 Como o bairro tem um desenvolvimento de médio e longo prazo, é importante estabelecer regras específicas relacionadas à localização e ocupação da região. Visando a continuidade e celeridade na conclusão das obras realizadas pelo empreendedor, e ao mesmo tempo o bem estar de todos, se faz necessário algumas especificidades:

5.4.1 Obras realizadas pelo empreendedor em regiões em desenvolvimento como Toriba Norte, Toriba Sul, Toriba Sudoeste, e Toriba Sudeste (até a emissão do respectivo habite-se) devem ser realizadas de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 19:00 horas, e aos sábados das 08:00 às 16:00 horas. Antes das 08:00 horas (de segunda a sábado), é proibida a realização de atividades que produzam barulho ou ruído, conforme a cláusula 5.4.1.

5.4.2 Entende-se por serviços que provoquem ruídos: serras circulares, betoneiras, vibradores de concreto, bate-estacas, makitas, britadeiras, martelos, terraplanagem, moto serra, cortadeiras de grama, concretagem, equipamentos de sondagem, lixadeiras, compressores, etc.

5.4.3 Somente será permitida a entrada de quaisquer materiais no Aretê, nos seguintes horários:

a) Segunda à sexta-feira das 08:00 às 17:00 horas;

b) Aos sábados e domingos e feriados é proibida qualquer entrada ou saída de material.



5.4.4 Aplica-se, para dias úteis interpostos em finais de semana e feriados prolongados, como exemplificativamente, mas não restritivamente, o Carnaval ou Páscoa, as mesmas regras aplicáveis aos sábados. Nestas épocas, a administração é responsável por divulgar calendário específico. Excepcionalmente, a critério exclusivo da Administração e através de autorização escrita expressa, poderá ser permitido o trabalho além das 19h, ou em turno noturno, quando, por razões técnicas, não seja recomendado a interrupção. Nenhuma outra exceção será considerada.

5.4.5 Não será permitida a permanência do pessoal no canteiro de obras fora do expediente de trabalho.

5.5 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, levantamento topográfico, e terraplenagem, o lote deverá ser fechado com tapume, que deverá obedecer aos padrões do Aretê.

5.5.1 Os tapumes deverão ser em perfis de chapas metálicas, com altura entre de 2,00 metros e 2,50 metros. Se necessário poderá incluir uma base de tijolos para contenção de terra proveniente da obra em relação a área de passeio público, evitando assim o assoreamento de bueiros e galerias de águas pluviais.

5.5.2 Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados na cor branca ou cinza, e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra, incluindo os eventuais períodos em que a obra possa estar temporariamente paralisada. Eventual personalização dos tapumes através de pintura ou adesivos deverá ser previamente aprovada pela associação.

5.5.3 Não será permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos ao limite do lote, que estará devidamente cercado por tapume.

5.5.4 Os tapumes só poderão ser retirados no término da obra, e com anuência da associação.

5.5.5 No tapume frontal da obra, em local visível, deverá ser fixada placa do responsável técnico pela mesma, com o respectivo número de registro profissional, além do número do alvará de construção e o número correspondente à futura residência.

5.5.6 A referida placa deverá ter área máxima equivalente a 1,50 metros quadrados. Poderão ser instaladas até 3 placas auxiliares com a finalidade de indicar os demais responsáveis pelo projeto, tais como os autores dos projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., essas também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50 metros quadrados.

5.5.7 O tapume deverá ter entrada única, devidamente sinalizada, devendo a área de acesso externo para veículos, ser pavimentada por paralelepípedos, de forma a conter todo o equipamento. Visando evitar que referido trânsito leve sujeira para o sistema viário e as áreas comuns, deverá ainda ser instalado um lava-rodas na saída da obra, sendo que eventuais despesas de limpeza das áreas comuns providenciada pela Administração, serão cobradas do



proprietário responsável.

5.5.8 Nos casos de reforma feita exclusivamente na parte interna das residências, ou em áreas que não sejam vistas das vias e áreas comuns dispensam o uso de tapume, para reformas maiores ou que gerem grande impacto na parte frontal do terreno, a associação poderá exigir o fechamento com tapume.

5.6 Para efeito de fiscalização das construções e reformas, deverão ser mantidos no local da obra o alvará, as ART's e RRT's, o projeto aprovado, bem como as cópias de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela associação, incluindo a autorização para a utilização do lote de apoio, caso haja.

5.7 É reservado o direito da associação de realizar inspeções em quaisquer das obras, serviços e edificações, sejam reformas ou construções, em andamento ou paralisadas, com ou sem certidão de habite-se, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário e cumprimento das regras do presente manual.

5.7.1 O proprietário deverá permitir, sempre que necessário, o acesso ao lote e/ou edificação pelos representantes da associação habilitados para a finalidade do parágrafo anterior.

5.8 Antes do início das escavações e movimentos de terra, deverá ser verificada a existência no terreno e sob o passeio do logradouro, de instalações ou redes de serviços públicos e tomadas as providências necessárias para evitar que sejam comprometidas durante a obra.

5.9 Deverão ser tomados cuidados com as árvores localizadas no passeio em frente à obra, tomando-se as devidas providências para evitar que sejam danificadas ou derrubadas durante a obra, e construindo, se possível, uma proteção com cerca de madeira, conforme modelo disponível na Associação.

5.10 Todas as obras de aterro, escavação, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

5.11 A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada.

5.12 Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar ou danificar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza e reparo dos locais afetados.

5.13 A execução de muro de arrimo, se necessária, não poderá alterar a condição natural do terreno vizinho.



5.14 Não é permitido o pernoite de funcionários nas obras, como única exceção será permitido o pernoite no alojamento da obra, de apenas 01 funcionário por vez, desde que o mesmo tenha a função de segurança da obra. Em obras consideradas paradas, não terão direito ao pernoite e nem caseiro.

5.15 Os barracões, alojamentos e sanitários deverão ser construídos no lote para apoio durante o horário de obra, esses poderão ser em *dry-wall*, madeira ou containers de metal, devendo ser mantidos sempre limpos e pintados. É proibida a utilização da área comum pelos funcionários seja para descanso seja para alimentação.

5.16 O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto com as devidas caixas de inspeção, sendo proibido o lançamento de efluentes de esgoto ou detritos na rede coletora de águas pluviais ou canais.

5.17 O alojamento destinado aos operários da obra deverá ser executado obedecendo as condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior do lote do proprietário, de modo a não oferecer visão as vias públicas e residências limdeiras. No tocante a construção, o uso do alojamento de empregados principalmente em relação à segurança, deverá ser obedecida as normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho.

5.18 Não será permitida, sob pena de multa, a permanência de qualquer material de construção, entulho ou terra na via pública ou áreas comuns, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

5.19 Para o armazenamento de materiais, o proprietário deverá respeitar as normas seguintes:

- Material empilhável: No máximo 1,80 metros de altura;
- No caso de reformas internas ou de acabamento final, onde a obra já não possua tapume, o material deverá ser depositado a uma distância mínima de 5,00 metros da guia.
- Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra, sendo proibida sua colocação no passeio, lotes vizinhos, vias públicas, jardins ou áreas comuns. Nesses locais também não é permitido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento ou qualquer outro trabalho.
- Pedra, areia, brita, terra, deverão ser depositados em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.

5.20 Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do loteamento e nas adjacências.



- 5.21 O entulho proveniente da obra deverá ser removido sempre que for verificado que completa uma "viagem" ou a critério da associação, quando esta verificar que o entulho está denegrindo o aspecto visual do Aretê.
- 5.22 O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Aretê, devendo ser levado para locais próprios, conforme designados pela Prefeitura Municipal.
- 5.23 Todas as ligações de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, etc., devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias, e sem infringir as regras do presente manual.
- 5.24 É expressamente proibido utilizar energia elétrica e/ou água de outros lotes e ou residências que necessitem cruzar lotes e ou ruas para tal fim, mesmo com autorização do proprietário do lote.
- 5.25 Obriga-se o proprietário a retirar da equipe de obra, toda e qualquer pessoa que esteja ao seu serviço e que seja considerada nociva à ordem e à segurança dos moradores bem como do bairro, sempre a critério da associação.
- 5.26 Após a conclusão da construção o proprietário deverá comunicar à associação para vistoria e liberação, sendo certo que a obra só poderá passar a ser utilizada pelo proprietário após aprovação da associação, independente do habite-se.
- 5.27. Uma obra é considerada concluída quando estiver com a cobertura completa, com janelas e portas completas e em condições de funcionamento e com instalações hidro - sanitárias e elétricas também completas e em condições de funcionamento. Uma vez concluída a obra, deverá o responsável solicitar à Prefeitura, através de requerimento padrão protocolado, a vistoria para concessão de baixa e "habite-se", anexando a documentação necessária. Uma cópia da certidão de habite-se deverá ser encaminhada à associação.
- 5.28. Além da aceitação da obra pela associação e da emissão do habite-se pela Prefeitura, considera-se concluída a construção quando integralmente executado o projeto e mais os seguintes requisitos:
- a) Remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobra de materiais;
  - b) A reconstituição integral do logradouro correspondente à obra e ao lote de apoio, caso haja. Lote de apoio devidamente limpo, com a topografia original refeita e devidamente recomposta;
  - c) Autorização de remoção de tapume e sua efetiva retirada.



5.29. Caso a obra não seja iniciada após 6 meses da emissão da licença ou haja a interrupção da mesma, por prazo superior a 6 meses, o proprietário deverá adotar as seguintes providências:

OBRA NÃO INICIADA: Todo material já existente no lote de construção e no lote de apoio deverá ser retirado pelo proprietário.

OBRA INICIADA: O proprietário deverá retirar todo o resto de material, detritos e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar quaisquer escavações, demolir alojamento, barracões, banheiros, etc.; Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um cômodo da obra; Manter o tapume da obra em bom estado de conservação, e de acordo com os padrões exigidos; e Providenciar o fechamento de toda a obra no andar térreo.

5.29.1 Caso não seja efetuado pelo proprietário o elencado nos itens anteriores, no prazo de 30 dias, em vista das medidas de higiene, saúde e segurança, a Associação poderá efetuar os serviços, sendo certo que as despesas daí advindas correrão por conta exclusiva do proprietário. Ainda recairá sobre o proprietário multa, conforme item que trata das penalidades deste regulamento.

## 6. DO EMBARGO DA OBRA E DAS RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

6.1. A infração de qualquer dos itens deste Regulamento poderá ocasionar o embargo da obra, até a sua regularização

6.2. O proprietário será sempre avisado da situação pré-embargo via postal e terá o prazo máximo improrrogável de até 15 dias úteis para regularizar a sua situação. Não o fazendo dentro do prazo, será executado pela associação o respectivo embargo da obra.

6.3 Durante a vigência do embargo não serão permitidas: A entrada de materiais na obra; A permanência de funcionários na obra, sendo admitida apenas, a presença de 01 vigia.

6.4 Poderá a associação, baseada no presente regulamento, promover o embargo a toda e qualquer obra sem prejuízo das multas estabelecidas no item de multas.



6.5 O Proprietário se responsabilizará, a qualquer tempo e a qualquer título perante a associação, por todos os atos e ações do construtor e seus empregados na área do complexo, sem restrições à natureza desses atos ou dessas ações, e ficará obrigado a indenizar a associação e/ou a qualquer dos associados pelos danos de qualquer natureza, decorrentes desses atos ou ações.

6.6 O Proprietário ficará obrigado a retirar ou cobrir, imediatamente, qualquer embargo ou ônus que, devido a qualquer ato ou omissão por parte do seu construtor, empreiteiro, fornecedor ou empregado, seja requerido contra a associação, bem como a indenizá-la e isentá-la da responsabilidade relativa a todo o prejuízo e despesas resultantes de tal embargo ou ônus, inclusive despesas processuais e honorários de advogados.

6.7. O Proprietário indenizará, defenderá e isentará a associação e os seus associados, empregados e agentes, de e contra toda e qualquer reivindicação e exigência, seja de que natureza for (inclusive, mas sem limitação da generalidade do quanto retro mencionado, reclamações por danos emergentes e danos nos bens da associação e dos associados), inclusive custos, despesas processuais, honorários de advogados e responsabilidades assumidos em relação às referidas reivindicações e exigências, decorrentes de lesão ou morte de qualquer pessoa ou dano material de qualquer natureza, em bem pertencente a quem quer que seja, causado no todo ou em parte pelos atos ou omissões do proprietário, construtor, empreiteiro, de qualquer fornecedor de materiais, ou de qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente empregada por eles, enquanto relacionados com a execução da obra, ou em qualquer atividade associada ou relacionada com a mesma.

6.8. O Proprietário ficará obrigado a dar ciência deste instrumento ao construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua obra.

6.9. O Proprietário, ao firmar o instrumento de aquisição de sua unidade autônoma, se subrogará, de imediato, em todas as cláusulas e condições constantes do presente instrumento, dele declarando estar ciente e de acordo, como se o tivesse originariamente subscrito.

6.10. A responsabilidade ambiental é do proprietário, a quem cabe orientar o construtor de sua obra, empregados e funcionários, a qualquer tempo, com respeito aos cuidados ambientais e o teor das normas contidas neste Regulamento, posto que seu desconhecimento não será admitido como escusa a conduta infratora.



## 7. PENALIDADES E INFRAÇÕES

7.1 As penalidades abaixo seguem os preceitos apresentados no Intróito, cabendo à administração a determinação de valores e forma de pagamento que ficarão disponíveis para consulta pelos associados, na sede da associação.

7.1.1. A falta de cumprimento de qualquer das normas deste regulamento tornará, nos casos de menor gravidade, o associado faltoso passível de censura e multa a ser expedida pela associação.

7.2. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações deste Regulamento, tornará o associado infrator passível de advertência formulada pela Associação que, se não atendida no prazo de 10 dias, será convertida em multa, no valor de 1 até 5 vezes o valor da contribuição mensal de sua unidade.

7.2.1 Para os casos graves, a saber, que impliquem em risco da integridade física dos demais associados, será aplicada diretamente a multa máxima.

7.2.2. As faltas consideradas de natureza grave e as que não são reversíveis terão aplicação direta de pena pecuniária (multa), sem prejuízo da adoção de medidas judiciais (cíveis ou criminais) cabíveis.

7.2.3. Na hipótese de reincidência em infração, seja ela genérica ou específica, a penalidade aqui prevista poderá ser aplicada mensalmente.

7.2.4. Os casos de maior gravidade ou os considerados de potencial conduta antisocial deverão ser submetidos à Diretoria e eventualmente, se assim determinado pela Diretoria, à Assembleia Geral dos Associados.

7.2.5. As multas assim determinadas, não isentarão os responsáveis da infração das responsabilidades civis e criminais previstas em lei.

7.2.6. Quando a infração se referir às normas de construção previstas em Lei ou no Regulamento de Normas Construtivas, o Associado faltoso deverá desfazer a obra ou abster-se da prática do ato contrário à Lei ou a outros documentos citados. No caso do Associado faltoso não tomar iniciativa, caberá a Administração com autorização



judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular a custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

7.2.7. Todas as multas assim estipuladas reverterão a favor da Associação.

Este teor versando sobre regulamento de normas construtivas da Associação de Moradores e amigos do Aretê foi objeto de deliberação e aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, em 15/01/2020, e será objeto de Registro em Cartório de Títulos e Documentos, entrando em vigor na presente data, não podendo ser invocado o seu desconhecimento por qualquer dos Associados e Usuários do bairro, devendo o mesmo ser disponível na Administração para consultas.

Rio de Janeiro, 15/01/2020.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO ARETÊ  
AMA ARETÊ