

CARTILHA DE OBRAS – RESIDENCIAL BELLA VITA

NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS, ETAPA DE CONSTRUÇÃO, USO DO LOTE E BOA CONVIVÊNCIA

Esta Cartilha de Obras visa orientar e informar aos proprietários de lotes, bem como aos profissionais contratados para a elaboração de projetos e execução de obras, as responsabilidades e normas técnicas a serem seguidas para a elaboração, aprovação e construção dos projetos residenciais e/ou comerciais no **Residencial Bella Vita** a fim de assegurar obras organizadas, seguras, em conformidade legal e em harmonia com a vizinhança.

O uso e ocupação do lote e aprovação dos projetos deverá atender às normas do Código de Urbanismo do município de Bragança Paulista, ao projeto de zoneamento do presente loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal, bem ainda, aos Códigos de Obras e de Posturas Municipais, além das legislações estaduais e federais.

Cabe ressaltar que a responsabilidade quanto à execução do projeto e obras, bem ainda, da ocupação dos imóveis, será do proprietário do lote, sendo sempre responsável solidário aos profissionais técnicos por ele contratados para tais fins.

O cumprimento das disposições aqui descritas é **obrigatório**.

Em caso de descumprimento, a empreendedora ou qualquer dos proprietários, são partes legítimas para agir, na esfera administrativa ou judicial, inclusive exigir a imposição de penalidades previstas no contrato ou nas normas municipais junto ao Poder Público, ou ainda, tomar outras providências pertinentes.

Que o início das construções represente não apenas a concretização de projetos individuais, mas também um avanço coletivo na valorização do Residencial Bella Vita.

Contamos com a colaboração e o comprometimento de cada proprietário e profissional envolvido, para que juntos, possamos construir um bairro organizado, harmonioso e de qualidade, refletindo diretamente na satisfação de seus futuros moradores.

1. RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO

- Contratar profissional legalmente habilitado (engenheiro/arquiteto).
- Garantir os documentos de responsabilidade técnica (ART ou RRT).
- Aprovar projeto e obter “Alvará de Construção”.
- Não fazer uso do imóvel sem obter previamente o “Habite-se”, em caso de imóveis residenciais ou o “Alvará” para os comerciais.
- Enquanto não iniciada a construção, não será permitido o uso do terreno para qualquer finalidade ou atividade, salvo quando autorizado para uso de obra vizinha.
- A execução de muro de arrimo ou qualquer parte da edificação não poderá alterar a condição natural dos terrenos lindeiros.
- Manter o terreno sempre limpo e em boas condições de conservação, sendo proibida a limpeza do lote ateando fogo, mesmo após a construção de muros.
- Responder por danos causados a terceiros, lotes vizinhos ou à infraestrutura do empreendimento.
- Conservar plantadas e saudáveis todas as árvores existentes, principalmente as do passeio público, sob pena de responder perante os órgãos do Meio Ambiente. Atentar quanto à contaminação delas com materiais tóxicos durante as obras (águas sujas, cimento, etc.).

2. APROVAÇÃO DE PROJETOS E INÍCIO DAS OBRAS

As obras só poderão ser iniciadas após:

- Aprovação do projeto pela Prefeitura.
- Expedição do Alvará de Construção, também pela Prefeitura.

É proibida qualquer terraplenagem ou muro de fechamento antes do Alvará.

Sem alvará, não há obra.

3. TAPUME, FECHAMENTO E SEGURANÇA

- É obrigatório o fechamento do lote com tapume para início de obras, reformas e demolições, evitando riscos a terceiros.

- Tapumes danificados devem ser substituídos.
- Cabe ao proprietário garantir isolamento e segurança da obra.

4. BARRACO PROVISÓRIO E PRAZOS

- Após obtenção do “Alvará de Construção”, será permitida a construção de um barraco provisório/container para depósito de materiais da obra.
- Se a obra não iniciar em 120 dias, o barraco deverá ser demolido/removido.

5. ORGANIZAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS

- Materiais e ferramentas devem permanecer dentro do lote.
- É proibido obstruir passeios e vias públicas com material de qualquer tipo ou equipamentos.

É proibido o preparo de argamassa, concreto e afins nas vias públicas!

6. USO DO LOTE E ZONEAMENTO

O uso do lote deverá atender ao Código de Urbanismo e ao Projeto de Zoneamento aprovado.

- Nos lotes residenciais de **uso unifamiliar** (zoneamento R1 ou ZR1), será permitida apenas **uma residência por lote**.
- Nos residenciais de **uso multifamiliar** (zoneamento R2 e ZR3), serão permitidas uma ou mais residências por lote.

Para os lotes com **zoneamento R2**, considerar:

- Multifamiliar **apenas horizontal** (tais como casas geminadas, condomínios horizontais)
- máximo de 1 unidade a cada 125 m²
- testada mínima de 5m por unidade
- Lotes de **uso misto** devem respeitar as permissões conforme zoneamento e hierarquia viária.

- Lotes lembrados pelas divisas de fundos terão duas frentes e devem respeitar, para ambas as testadas, o recuo determinado pela legislação municipal.

■ ANEXO I – PROJETO URBANÍSTICO DO EMPREENDIMENTO COM ZONEAMENTO DOS LOTES

7. PADRÕES URBANÍSTICOS E CONSTRUTIVOS

Todas as construções devem obedecer aos recuos e taxas de ocupação determinados pela legislação municipal.

- Área mínima da construção principal: **100,00 m²**
 - Recuos por zoneamento:
 - **ZDU-2:**
Frontal: 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros)
Lateral e fundo: Conforme Código Sanitário
 - **ZDE-2:**
Frontal: 3,0 metros (três metros)
Laterais: 1,5m (um metro e cinquenta centímetros)
Fundo: 3,0 (três metros)
 - Gabarito de altura conforme hierarquia viária da legislação municipal.
(Ver informações por zoneamento no Anexo I)
-

8. PADRÕES DE ACABAMENTO

- É proibido cobertura com telhas de fibro cimento ondulada, metálicas, PVC ou fiberglass aparentes (salvo com platibanda).
- Caixas d'água não podem ficar aparentes.
- Não é permitido deixar laje aparente (pré-moldado ou maciço), sem cobertura, exceto se a construção contiver platibanda.
- As fachadas devem ser revestidas com argamassa ou produto similar para melhor acabamento e pintadas, exceto se executadas com os materiais de uso arquitetônico para acabamento aparente.

- As áreas externas do lote, não construídas, deverão sempre receber tratamento permeável, constituído de grama ou outra vegetação adequada.

9. PASSEIO PÚBLICO / CALÇADAS – MODELO OBRIGATÓRIO

- As guias fazem parte do sistema de drenagem pública, não sendo permitido realizar o rebaixamento das mesmas.
- O passeio é parte integrante da via pública, não sendo permitido a alteração de seu perfil original.
- O passeio deverá seguir o modelo “**Calçada Ecológica**”, conforme determinado no processo de aprovação do loteamento e nos termos dos Decretos Municipais nºs 2.162/2015 e 2.792/2018 e ainda, da ABNT NBR 9050 (acessibilidade).

Manter a regularidade, acessibilidade e o cuidado do passeio em frente ao lote é de responsabilidade de cada proprietário.

ANEXO II – MODELO DE CALÇADA ECOLÓGICA

10. ÁGUAS DAS CHUVAS – REDES DE DRENAGEM:

- Todas as obras devem fazer a interligação de suas redes pluviais na guia diretamente à frente do lote, conservando a integridade da mesma e realizando sua recomposição quando necessário.
- Exclusivamente nos lotes descritos abaixo, em declive, com fundo para as vielas, foram executados pela loteadora ramais de espera para as águas pluviais. Trata-se de um cano por lote, em localiza-se no fundo do lote, enterrado, em distância aproximada de 1,00m (um metro) da divisa lateral mais baixa do lote (atentar para tubo do ramal de esgoto próximo!).

Quadra A: lotes 2 ao 6

Quadra V: lotes 1 ao 13

Quadra W: lotes 1 ao 20

Quadra X: lotes 1 ao 8

11. REDES SABESP – ÁGUA E ESGOTO

- As ligações de água e esgoto devem ser solicitadas à SABESP, única responsável por executá-las.
- Em nenhuma hipótese deve ser realizada por conta do executor da obra ou proprietário do lote.

Rede de Abastecimento de Água:

- Não há ramais prontos, serão executados pela SABESP.
- As redes de abastecimento de água foram implantadas ao longo das vias do loteamento, localizadas na faixa do passeio/calçada, aproximadamente a 1,20m da parte posterior das guias (meio-fio) e 1,70m das testadas.

Não é recomendado realizar perfurações nos passeios públicos.

Rede de Esgotamento Sanitário:

- As redes de esgoto sanitário foram implantadas ao longo das vias do loteamento, localizadas na faixa dos passeios e vielas, aproximadamente a 1,90m da parte posterior das guias (meio-fio) e 1,00m das testadas (ou dos fundos, nos casos das vielas).

Não é recomendado realizar perfurações nos passeios públicos.

- Não há ramais prontos, serão executados pela SABESP, com exceção dos lotes abaixo:

Exclusivamente nos lotes citados, em que as redes de esgoto que os atende não estão nos passeios, foram executados pela loteadora ramais de espera para o esgoto. Trata-se de um cano por lote, em PVC ocre (diâmetro de 100mm), já interligado à rede da SABESP.

Esse ramal localiza-se na frente do lote, enterrado, em distância aproximada de 0,50metro da divisa lateral mais baixa do lote.

Quadra B: lotes 1 e 11

Quadra C: lote 1

Quadra E: lote 20

Quadra F: lote 16

Quadra G: lotes 2 e 3

Quadra H: lotes 1, 2 e 3

Quadra K: lotes 5, 6, 7, 24 e 25

Quadra L: lotes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13

Quadra P: lote 19

Quadra Q: lotes 29, 30 e 31

Quadra R: lotes 18, 19 e 20

Quadra S: lotes 8, 9, 10, 11, 12 e 13

Quadra T: lotes 8 e 11

Quadra U: lote 7

Já no caso dos lotes abaixo, em declive, em que as redes de esgoto que os atende estão nas vielas, foram executados pela loteadora ramais de espera para o esgoto. Trata-se de um cano por lote, em PVC ocre (diâmetro de 100mm), já interligado à rede da SABESP.

Esse ramal localiza-se no fundo do lote, enterrado, em distância aproximada de 0,50metro da divisa lateral mais baixa do lote (atentar para tubo do ramal de água pluvial próximo!).

Quadra V: lotes 1 ao 13

Quadra W: lotes 1 ao 20

Quadra X: lotes 1 ao 8

Quadra A: lotes 2 ao 6

12. RESÍDUOS E ENTULHO

- Os entulhos gerados na obra devem ser depositados em caçambas e removidos com frequência, evitando transtornos aos vizinhos e ao visual do empreendimento.
- É proibido descarte irregular de entulhos/lixo ou sua queima.

13. TRÂNSITO E LIMPEZA DAS VIAS PÚBLICAS

- Caminhões, máquinas e veículos de apoio deverão estacionar de forma a não obstruir vias ou acessos, respeitando as normas municipais e a fluidez do sistema viário.
- Se houver, ocupação parcial da via por caminhões betoneira, deverão ser utilizados cones, placas, cavaletes ou qualquer outro método de sinalização adequado para garantir a segurança do trânsito, principalmente nas vias arteriais.
- Deverão ser adotadas medidas preventivas para evitar que máquinas e caminhões saiam do lote com acúmulo de terra nas rodas ou na carroceria, especialmente durante a fase de terraplenagem e movimentação de solo. Caso ocorra o arraste de barro ou qualquer outro material para o pavimento, a limpeza imediata da via deverá ser providenciada pelo responsável pela obra.

14. UTILIZAÇÃO DE LOTES VIZINHOS

- Qualquer situação que possa impactar lotes vizinhos, recomenda-se comunicação prévia entre as partes, preservando o bom relacionamento.
- Uso de lote vizinho somente com autorização por escrito do proprietário.
- Ao fim da obra, o lote vizinho deverá ser devolvido limpo, caso contrário, a limpeza poderá ser cobrada.

ANEXO III – MODELO DE AUTORIZAÇÃO LOTE VIZINHO

15. PARALISAÇÃO DA OBRA

- A obra não poderá permanecer paralisada por mais de 90 dias, a menos que esteja totalmente fechada com tapume, muro ou com acabamento aparente em toda a fachada e laterais.
-

16. PLACAS E ANÚNCIOS

- Não será permitida a fixação de placas com anúncios de qualquer natureza até o final do ano seguinte ao da conclusão das obras de infraestrutura, ou seja, até o final de 2026, exceto as placas exigidas pelo Poder Público, durante o período de obras.
-

17. PRESERVAÇÃO DA INFRAESTRUTURA URBANA DO RESIDENCIAL

- Qualquer dano à infraestrutura implantada, tais como pavimentação, guias, redes de drenagem, bocas de lobo, iluminação pública, passeios, arborização e demais equipamentos urbanos, deverá ser reparado pelo proprietário da obra.
- **É terminantemente proibido o descarte de qualquer tipo de material nas bocas de lobo ou limpeza de betoneiras, caçambas de tinta, ferramentas e quaisquer outros equipamentos nas sarjetas ou vias públicas, uma vez que essa prática pode provocar o entupimento da rede de drenagem pluvial, além de contribuir para a poluição das águas pluviais que são conduzidas diretamente a córregos, rios e lagos.**
- O proprietário deverá adotar medidas para evitar erosão do solo, carreamento de sedimentos para vias ou bocas de lobo e obstrução da rede de drenagem, especialmente em períodos de chuvas. Deve adotar o uso de contenções, com a abertura de cacimbas e implantação de barreiras filtrantes com manta geotêxtil tipo bidim.
- As vias, passeios/calçadas, áreas verdes e equipamentos urbanos são patrimônio coletivo e devem ser preservados, evitando-se qualquer uso inadequado durante a execução das obras.

- Cada obra deve contribuir para manter o bairro limpo, organizado e seguro, evitando acúmulo de resíduos, materiais espalhados ou situações que comprometam a estética e a circulação no local.

18. HORÁRIOS DE OBRA E PERTURBAÇÃO DOS VIZINHOS

- Por se tratar de empreendimento aberto, os horários de execução de obras, bem como os limites de ruído decorrentes das atividades construtivas, devem observar a legislação municipal vigente.
- Recomenda-se que as atividades de obra que possam gerar ruídos mais intensos sejam realizadas **preferencialmente durante o período diurno**, ou seja, em horários que não coincidam com períodos de descanso da vizinhança, evitando sua execução em horários noturnos, madrugadas, domingos e feriados, sempre que possível.

A adoção de práticas de boa convivência, respeito e diálogo entre vizinhos contribui para um ambiente mais harmonioso durante o período de construção

19. TELEFONES ÚTEIS:

- Polícia Militar: 190
- Bombeiro: 193
- Guarda Civil Municipal: 153
- Secretaria de Obras – Projetos e Posturas: (11) 4034-7073
- Secretaria de Meio Ambiente – Fiscalização Ambiental: (11) 4034-6780