

CRITÉRIOS DE EDIFICAÇÃO

São os seguintes os Critérios de Edificação para o Condomínio Quintas do Sol, aprovados na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 08.12.2002, na AGE de 17.10.2004 e complementados na AGE de 15 de novembro de 2015.

Obras executadas anteriormente não podem ser invocadas como precedente para justificar infringências aos critérios abaixo definidos.

Somente será admitido o início da obra após o conhecimento pela Administração, do respectivo projeto e da aprovação (mediante consulta aos Órgãos de Segurança), do cadastro dos empregados que terão acesso às dependências do Condomínio, sob responsabilidade do Condômino.

1. DA DESTINAÇÃO:

1.1 - Os lotes residenciais destinam-se exclusivamente à construção de habitações residenciais **unifamiliares**, não sendo permitido, nesses lotes, a construção de imóveis comerciais ou industriais, admitindo-se exceções em lotes voltados para fora do Condomínio, desde que destinada a atividade que não provoque transtorno ou incômodo aos vizinhos, tenha a anuência destes, e ainda, condicionada à aprovação pelo Síndico acompanhado de pelo menos metade mais um dos Conselheiros.

2. DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO:

2.1 - Nas áreas residenciais é permitida a construção em até **60%** (sessenta por cento) da área de cada lote.

2.2 - Nas áreas comerciais é permitida a construção em até **40%** (quarenta por cento) da área de cada lote.

3. DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS:

3.1 - Afastamento frontal:

3.1.1 - A divisa frontal de terreno até o início da edificação residencial: de 3 (três) metros.

3.2 - Afastamentos laterais:

3.2.1 - Sem aberturas (de janela ou vãos de iluminação/ventilação): 0 (zero) nos 12 metros finais do terreno (incluída a divisa dos fundos) e em toda a extensão de uma das laterais do terreno, a critério do condômino;

3.2.2 - Para abertura de vãos de iluminação ou de ventilação fixos (sem janelas): 1m (um) metro, incluído eventual muro;

3.2.3 - Para abertura de porta ou vãos de iluminação ou de ventilação com janelas: 1,5m (um metro e meio), incluído eventual muro.

4. DOS PAVIMENTOS:

4.1 - A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira fornecida pelo órgão competente da Administração Regional é de **9,50m** (nove metros e cinquenta centímetros), correspondendo à parte mais alta da edificação (ou a ponta da cumeeira), excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

5. DA COBERTURA:

5.1 - Não é admitida cobertura com telhas de fibrocimento ou de outro material considerado de baixa qualidade (salvo quando não for aparente, em forma de platibanda).

5.2 - Os beirais de cobertura devem conter mecanismos (calhas etc.) ou manter afastamento de modo a não lançar água nos terrenos vizinhos.

6. DAS CERCAS, MUROS E CALÇADAS:

6.1 - Nas frentes dos lotes e nas laterais e fundos limítrofes com ruas somente são permitidos: cercas vivas, grades, muretas em alvenaria de até 80 (oitenta) centímetros de altura, a qual poderá receber grade e similares na parte superior.

6.2 - É permitida a construção de muros com altura máxima de 2,30m nas laterais e fundos que não tenham limites com ruas.

6.3 - A área calçada em frente ao lote não pode ser superior a 30% da área verde disponível.

7. DOS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA, CAIXA DE CORREIO E LIXEIRA:

7.1 - A caixa d'água deve ser de 1.000 litros para cada 100m² de construção (ou fração).

7.2 - A construção deve contemplar caixa de correio e recipiente suspenso para depósito de lixo para coleta.

8. DO HORÁRIO DE INICIO E TÉRMINO DAS ATIVIDADES NA OBRA

8.1- De segunda a sexta-feira de 7:30 hs. às 18hs.;

8.2 – Sábado de 8:00hs às 15:00 hs.;

8.3 – Domingo e feriado não serão permitidos nenhum tipo de trabalho no canteiro de obras.

9. PERMANÊNCIA NA OBRA

9.1 - É proibido aos operários efetuarem festas e assemelhados no canteiro de obras;

9.2- É de responsabilidade do proprietário, cadastrar os funcionários e trazer a relação de nomes e cópia de documentos pessoais para a administração, antes do início das obras, sendo renovados a cada três meses;

9.3 - Fica proibida a presença de pessoas estranhas no canteiro de obras;

9.4- Todo o entulho deverá ser depositado em contêiner sob pena de multa;

10. SANITÁRIOS E FECHAMENTO DO LOTE

10.1 - Ao dar início à obra será necessária a instalação de sanitário provisório para uso dos operários;

10.2 Por questões de segurança serão obrigatórios o fechamento do lote com tapume ou tela sintética na frente e lateral quando for esquina, antes do iniciar a obra;

10.3 Os casos excepcionais serão resolvidos pela Administração do Condomínio;

11. DIVERSOS

11.1- Qualquer providência por parte dos condôminos para ocupação dos lotes (limpeza, instalação de cerca etc.), somente poderá ser iniciada após autorização do Síndico;

11.2 - O Síndico tomará as providências legais após a devida notificação, em caso de inobservância dos presentes critérios por parte dos condôminos;

11.3 - A fossa séptica e sumidouro devem ser construídos em local de fácil acesso;

11.4 - A inobservância dos critérios de edificação deve ser comunicada por escrito à Administração do Condomínio para providências julgadas necessárias;

11.5 - Os casos omissos e excepcionais serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal;

11.6 –Antes de iniciar a construção, cópia do projeto de arquitetura (Planta baixa e locação) deverão ser entregues na administração do RQS.

A Administração.