
CODIGO DE OBRAS

ALDEIA DAS BRISAS

Hidrolândia (GO), 05 de março de 2025.

TÍTULO I

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - O Código de Obras e Edificações é parte integrante do Estatuto da Associação de Moradores do Aldeia das Brisas e do Regimento Interno do Aldeia das Brisas, tendo sido regularmente aprovado pela Associação de Moradores.

Artigo 2º - O Código de Obras e Edificações tem como finalidade regular as construções nos lotes do Residencial e deverá ser observado por todos os proprietários, promissários compradores, locatários, comodatários, cessionários ou simplesmente usuários a qualquer título dos imóveis situados no Aldeia das Brisas.

Artigo 3º - Aplica-se este Código de Obras e Edificações a todos os lotes situados no Aldeia das Brisas, especialmente no que se refere as normas de segurança e os usos determinantes de interesse local.

§ 1º – O Código de Obras e Edificações do Residencial deverá sempre ser interpretado em conjunto com a Lei de Zoneamento, uso e ocupação do Solo do Município de Hidrolândia nº 07/2020, e alterações indicadas na Lei Complementar 31/2022 ou aquela venha a substituí-la, além da legislação pertinente.

§ 2º - Em caso de divergência entre alguma disposição do Código de Obras e Edificações do Residencial e com a norma prevista na Lei de Zoneamento do Município de Hidrolândia, prevalecerá aquela que for mais restritiva e desde que não afete eventual direito adquirido.

Artigo 4º - Constituem princípios do Código de Obras e Edificações, além daqueles previstos na legislação municipal de Hidrolândia, do Estado de Goiás e da União:

- I. A manutenção e conservação do patrimônio do Residencial;
- II. O acesso as informações quanto aos procedimentos administrativos e de controle do Residencial;
- III. A segurança e a salubridade nas construções do Residencial;

- IV. Os direitos e deveres dos proprietários e usuários do Residencial;
- V. As penalidades no caso de não cumprimento das regras de construção e edificação no Residencial.

Seção I

Dos Objetivos

Artigo 5º - O Código de Obras e Edificações do Residencial tem como objetivos:

- I. Estabelecer as características das obras e edificações no Residencial;
- II. Fixar as regras gerais e específicas a serem obedecidas nos projetos, execução, demolição, reforma, manutenção e utilização de construções no Residencial;

Artigo 6º - Qualquer construção, reforma, modificação, ampliação, demolição ou revitalização de edificações e/ou fachadas efetuada pelos proprietários e usuários de lote no Residencial é regulada por este Código de Obras e Edificações, além das normas emanadas pelo Poder Público, especialmente a Lei Complementar nº 07/2020 e alterações indicadas na Lei Complementar 031/2022 ou aquela que venha a substituí-la, além da legislação pertinente.

§ 1º - Toda intervenção terá que obrigatoriamente estar vinculada a um projeto aprovado anteriormente pela Associação de Moradores do Aldeia das Brisas e pelo Município de Hidrolândia, através de Alvará de Construção.

§ 2º - Todas as atividades descritas no caput dependerão, de licença do Poder Público Municipal e assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado e registrado no CREA-GO e/ou CAU/BR.

Artigo 7º - A aprovação dos projetos pela Associação dos Moradores do Aldeia das Brisas será feita pela Diretoria Executiva de Urbanismo e paisagismo competente, através de comissão previamente designada que poderá contar com o apoio de profissionais terceirizados com conhecimento específico para tal finalidade.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Proprietário ou Possuidor

Artigo 8º - O proprietário ou usuário do imóvel é o responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do lote, bem como pela observância das disposições deste Código e das Leis Municipais relacionadas.

Artigo 9º - O proprietário ou usuário do imóvel é o responsável pela identificação do terreno e das edificações, quando existentes, por meio da instalação de placa de endereço e da demarcação topográfica do imóvel, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) Nome do proprietário;
- b) Responsável técnico pelo projeto;
- c) Responsável técnico pela execução da obra;
- d) Alvará de construção ou reforma.

Artigo 10º - O proprietário ou usuário responderá pela veracidade dos documentos apresentados para o Residencial, com a devida corresponsabilidade entre proprietário, usuário e construtor.

Artigo 11º - O proprietário ou usuário do imóvel, a qualquer título, é responsável:

- I. Pela manutenção das condições de estabilidade, higiene, segurança e salubridade do imóvel ou obra;
- II. Pela contratação de profissional habilitado para exercer a qualidade de autor do projeto e responsável técnico da obra.

Artigo 12º – São considerados como profissionais ou pessoas jurídicas habilitadas aquelas registradas nos respectivos Conselhos Profissionais e inscritas no Cadastro do Município de sua sede, com poder para assinar documentos, projetos ou especificações como responsáveis técnicos.

Artigo 13º – A substituição do responsável técnico de uma construção deverá ser comunicada ao Residencial juntamente com a informação do novo profissional que responderá pela obra.

Artigo 14º - O proprietário ou usuário e o responsável técnico pela obra assumem perante o Residencial a obediência a todas as condições previstas no projeto de arquitetura e projetos complementares aprovados de acordo com as determinações da Associação de Moradores e da Municipalidade.

Seção II

Da Aprovação de projeto

Artigo 15º – A aprovação de projeto para edificação no Residencial será promovida junto à Associação através de um procedimento destinado a comprovação da adequação do projeto apresentado às normas deste Código e, posteriormente deverá ser submetido a aprovação da Prefeitura de Hidrolândia para emissão do alvará de construção.

Artigo 16º – A aprovação de projeto deve ser realizada nos seguintes casos:

- I. **Muro de Arrimo** – qualquer sistema de escoramento e contenção do terreno, movimentado ou não, passível de desmoronamento, e que não constitua parte integrante do projeto em aprovação;
- II. **Obras e/ou Serviços em Logradouros Públicos** – qualquer tipo de intervenção que incida nos logradouros públicos;
- III. **Edificação Nova** – edificação a ser implantada pela primeira vez ou após a ocorrência da demolição total da edificação anterior existente;
- IV. **Reconstrução** – recomposição de edificação licenciada, ou de parte desta, após avaria, reconstituindo a sua forma original, mediante vistoria fiscal que comprove o dano;
- V. **Modificação** – modificação em obra licenciada com ou sem acréscimo de área, que não se enquadre nos casos de micro reforma, podendo apresentar ou não modificações de uso;
- VI. **Demolição** – desmontagem da edificação existente no imóvel de forma controlada, planejada e organizada visando a mitigação de eventuais impactos para o Residencial, com o propósito de erguer nova construção.

§ 1º Conforme previsto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis, todos os itens constantes do presente artigo estão sujeitos à análise e aprovação prévia pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Fica isento do licenciamento previsto no caput do presente artigo, as obras tidas como emergências e necessárias nos imóveis já edificados.

Artigo 17º – O proprietário ou usuário do Residencial para o procedimento de aprovação de projeto deverão apresentar projetos conforme as normas técnicas de desenho arquitetônico da ABNT contendo, no mínimo:

- I. Carimbo padrão do Município;

- II. Data, nome e assinatura do proprietário e do autor do projeto no carimbo de todas as pranchas;
- III. Planta de situação do lote, com orientação do norte magnético e verdadeiro;
- IV. Nome e cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote à esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído;
- V. Quadro contendo a relação das áreas de projeção e da área total construída de cada unidade ou pavimento, área do lote, taxa de ocupação, área permeável, número de poços de infiltração e área afetada (quando for o caso) por diretrizes viárias;
- VI. Planta de locação em escala legível, onde constarão:
- a) Projeção da edificação ou das edificações dentro do lote com as cotas;
 - b) Dimensões das divisas do lote e as dimensões dos afastamentos das edificações perpendiculares em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;
 - c) Dimensões externas da edificação;
 - d) Cota de nível nas extremidades do terreno e informações de calçadas;
 - e) Nome dos logradouros contíguos ao lote;
 - f) Planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:100 ou escala legível, onde constarão as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive desníveis, vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento; a finalidade de cada compartimento; os traços indicativos de cortes longitudinais e transversais; e a indicação das espessuras das paredes e imersões externas totais da obra.
- VII. Cortes em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, sendo, no mínimo, um longitudinal e um transversal, na mesma escala da planta, onde constarão:
- a) Escada;
 - b) Indicação dos ambientes;
 - c) Pavimentos e barrilete;
 - d) Níveis;
 - e) Altura de janelas e peitoris;
 - f) Pé direito;

- g) Altura total da edificação;
- h) Linha do perfil natural do terreno;
- i) Soluções de contenção do terreno.

VIII. Planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina, quando for o caso, e todos os elementos componentes da cobertura, em escala legível;

IX. Elevação de no mínimo da fachada voltada para o logradouro, na mesma escala da planta indicando o nome da via;

X. Quadro com especificação e descrição das esquadrias a serem utilizadas ou indicação na planta baixa.

§ 1º – O projeto arquitetônico deverá garantir a permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) da projeção do terreno.

§ 2º - Os projetos levados aprovação deverão ter a seguintes características:

- I. Planta do terreno na escala mínima de 1:1000, com indicação de: suas divisas, dimensões e código cadastral dos lotes ou partes dos lotes que o compõem; construções projetadas e/ou já existentes; sua orientação magnética; sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;
- II. Planta cotada na escala mínima 1:100 de cada pavimento, com a disposição, a destinação e as dimensões de cada compartimento, dos vãos e paredes;
- III. Elevações externas com indicação superposta do greide da rua, na escala mínima de 1:100;
- IV. Seções longitudinais e transversais da edificação e suas dependências, com as dimensões e com os respectivos perfis do terreno superpostos, na escala mínima de 1:100;
- V. Cálculo do movimento de terra com indicação de local de empréstimo e/ou bota-fora de material;
- VI. Planta da cobertura, escala 1:200.

VII. Informações básicas fornecidas pela Prefeitura Municipal relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo indicados no Plano Diretor.

§ 3º - Poderão ser exigidos do proprietário ou usuário do Residencial, para aprovação dos projetos, a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados, a elementos construtivos, a execução de sondagem do terreno, bem como a projetos de instalações elétricas e hidráulico e sanitárias, em escala a ser previamente indicada.

§ 4º - O projeto que contiver erro, inexatidão, que não atender as normas deste Código de Edificações e Obras ou aquelas previstas pela legislação municipal, será devolvido para o autor ou proprietária ou usuário do Residencial visando a sua adequação.

CAPÍTULO III DA OBRA

Seção I

Fechamento, Tapumes e Canteiro de Obras

Artigo 18º - Nenhuma construção, reforma, ampliação ou demolição poderá ser executada sem o prévio aviso da administração do Residencial, sem autorização do Residencial e do órgão público competente e somente após estar obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometa a segurança dos pedestres.

Artigo 19º - Para todas as atividades edilícias será obrigatório o fechamento do alinhamento do canteiro de obras e contratação de caçamba de entulho de obras, sendo obrigatoriamente colocada na rua em frente ao imóvel.

Artigo 20º - O fechamento do canteiro de obras deverá atender, além das medidas de segurança, as seguintes exigências:

- I. Ser construído com material adequado, que não ofereça perigo à integridade física das pessoas, como placas de concreto ou similares e/ou telhas galvalumes;
- II. Ser mantido em adequado estado de conservação a partir do solo, oferecendo vedação física da obra;

- III. Possuir altura mínima de 2,00m (dois metros) e máxima de 3,00m (três metros), havendo, quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), atingindo até um ponto cuja proteção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio.

Artigo 21º - O fechamento e o canteiro de obra não poderão causar qualquer prejuízo ou obstruir:

- I. Iluminação do Residencial;
- II. Visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito ou de outras instalações do Residencial;
- III. Salubridade;
- IV. Ao trânsito de ao menos dois pedestres;
- V. A via pública.

Artigo 22º - Os portões do tapume devem abrir para dentro do imóvel.

Artigo 23º - O passeio deve ser mantido limpo e acessível sendo que em nenhuma hipótese, a calçada ou a pista de rolamento poderão ser obstruídos por material de construção, equipamentos de obra ou objetos e bens de qualquer natureza, mesmo em caráter temporário.

Artigo 24º - O canteiro de obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à execução da obra, tais como:

- I. Depósito de utensílios;
- II. Depósito de materiais de obra.

Seção II

Plataformas de segurança e vedação externa das obras

Artigo 25º - Nos processos construtivos é obrigatória a instalação de proteção onde houver risco de queda ou projeção de objetos ou materiais sobre imóveis vizinhos, logradouro ou áreas do Residencial.

Artigo 26º - Nos processos construtivos devem ser observadas as normas de segurança que regem a construção civil, incluindo as normas de segurança do trabalho.

Artigo 27º - No caso de emprego de andaimes mecânicos suspensos, estes deverão ser dotados de guarda-corpo e demais regras de segurança estabelecidas nas normas pertinentes.

Seção III

Da movimentação de terra e do muro de arrimo

Artigo 28º - Quando o desnível do terreno, edificado ou não, em relação ao logradouro ou aos terrenos vizinhos for superior a 1,50m (um metro e meio), com inclinação igual ou superior a 22,50% (vinte e dois e meio por cento) ou ainda em caso de ameaça de desabamento, será obrigatória a construção de muros de arrimo ou outra solução técnica para a contenção do solo.

Artigo 29º - As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo, somente poderão ter início após a aprovação da Associação de Moradores do Residencial e da expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º - Toda e qualquer obra executada no Residencial, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carreados para galerias de águas pluviais de forma a evitar assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos, garantindo segurança e estabilidade do próprio terreno e adjacentes.

§ 2º - Em atenção ao Código Civil, o terreno circundante a qualquer construção deverá reservar espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para canalização de Águas Pluviais.

§ 3º - Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

§ 4º - Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escoradas e protegidas.

Artigo 30º - Caso ocorra a paralisação das atividades de movimentação de terras e/ ou construção do muro de arrimo, deverão ser tomadas providências para a estabilização da área movimentada.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS EDILÍCIAS

Seção I Das Disposições Gerais

Artigo 31º - Considera-se área construída a soma das áreas dos pavimentos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos ou níveis de uma edificação.

§ 1º. A edificação residencial deverá conter uma área mínima construída de 90m² e deverá ser realizada conforme determinado na Legislação Municipal em vigor.

§ 2º. Excluem-se para o cálculo da área construída, as áreas ao nível do solo apenas pavimentadas, piscinas, revestimentos e similares.

§ 3º. Os coeficientes máximos de construção das áreas deverão observar uma 1 (uma) vez o tamanho total do lote, podendo ser dividida em pavimentos.

Artigo 32º - Não serão consideradas como áreas construídas, as seguintes:

- I. Área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e que não ultrapassem a metade do afastamento mínimo, desde que protegidas de calhas para evitar a projeção das águas do telhado;
- II. Áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) sendo esse último permitido somente no fundo dos lotes;
- III. Área aberta sob pérgula em edificação, respeitada largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV. Saliências;
- V. Área sem utilização sob projeção da edificação;
- VI. Área de jardineiras, contada da fachada da edificação com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção.

Artigo 33º - As estruturas de fundação ou outros elementos construtivos deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e garantir, na sua execução, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar

quaisquer danos a logradouros públicos e instalações dos serviços de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. São vedadas quaisquer edificações, ainda que temporárias, nos *swales* que serve os lotes do Residencial, os quais são destinados especificamente para receber águas pluviais, sendo parte do sistema de drenagem do Residencial.

Artigo 34º - Além das demais disposições legais deverão ser observadas as que seguem em relação às coberturas das edificações:

- I. Os beirais, seja qual for o caso, deverão distar das divisas laterais e de fundo no mínimo 75cm (setenta e cinco centímetros) e resguardar a captação de água de chuva do telhado para impedir que a mesma se desloque para o vizinho.
- II. Nas edificações implantadas nas divisas laterais e de fundo e no alinhamento dos lotes, as águas pluviais provenientes dos telhados, marquises e outros, deverão ser captadas em calhas e condutores e conduzidas para poço de infiltração para alimentação do lençol freático ou para seu reaproveitamento e, em última instância, para despejo do excedente nas sarjetas do logradouro ou fazendo um lançamento no *swale*, conforme liberação e orientação de equipe técnica da Diretoria Executiva de Urbanismo e Paisagismo e Diretoria Executiva de Obras, Manutenção e Infraestrutura.
- III. Caso o beiral avance na forma do inciso I, a parte deverá providenciar a coleta da água pluvial para evitar a projeção no lote vizinho.

Artigo 35º - As estruturas e paredes edificadas nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas, com grafiato, textura ou pintura, sendo de responsabilidade do proprietário que ocupar o lote primeiro.

Seção II

Do Alinhamento Predial

Artigo 36º - Toda construção deverá obedecer ao correto alinhamento predial determinado de acordo com os projetos oficialmente aprovados para o logradouro respectivo.

Artigo 37º - A observância ao alinhamento predial é de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução da obra, ficando os projetos de arruamento à disposição do interessado no órgão competente.

Seção III Dos Recuos

Artigo 38º - Os afastamentos estabelecidos pela legislação urbanística não poderão receber nenhum tipo de edificação ou elemento construtivo, exceto os casos previstos no artigo 32 anterior e na legislação vigente, observado o Anexo I.

Artigo 39º - Os afastamentos serão medidos perpendicularmente ao alinhamento do terreno.

§ 1º. No caso da altura máxima da edificação se situar nos intervalos, serão utilizados os critérios de arredondamento matemático.

§ 2º. A altura máxima das edificações permitidas para o Residencial é de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), devendo ainda ser observado que:

- a) O afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) para lotes;
- b) Os recuos laterais serão de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) tendo as edificações até 02 (dois pavimentos).
- c) O recuo do fundo será de 2,00m (dois metros)
- d) Mínimo de 0,75 (setenta e cinco centímetros) para os itens II, III e IV do Art. 32, assim como, piscinas e casas de máquinas.

§3º. Divisas para vielas e/ou ruas de pedestres respeitarão as dimensões estabelecidas para o afastamento lateral.

Artigo 40º - Os recuos e afastamentos mínimos deverão atender ao disposto na Lei Complementar nº 07/2020 e suas alterações ou aquela que venha a substituí-la, além da legislação pertinente, além de atender às especificidades contidas neste Código, observando também as demais legislações relativas ao assunto.

Seção IV Dos Muros

Artigo 41º - O fechamento do lote deverá ser obrigatório com muros nas laterais, com altura máxima de 2,5 (dois metros e cinquenta centímetros) sendo o fundo limitado com alambrado, com altura de 2,00m (dois metros) e/ou cerca viva

(qualquer altura), sempre baseada na quota final do terreno, não sendo permitido o fechamento frontal.

Artigo 42º – O muro acima referido deverá ter todas as suas faces, inclusive as externas acabados e com no mínimo pintura de textura, devendo ser realizada pelo proprietário que finalizar primeiro sua obra.

Seção V Da lixeira

Artigo 43º – A lixeira do Residencial terá seu padrão determinada pela associação.

Seção VI Das Coberturas e Sacadas

Artigo 44º - As águas pluviais provenientes das coberturas e marquises serão captadas em calhas e condutores e conduzidas para o poço de infiltração para alimentação do lençol freático ou para seu reaproveitamento e, em última instância, para o despejo do excedente nas sarjetas do logradouro, ou fazendo um lançamento no swale, conforme liberação e orientação da equipe técnica da Diretoria Executiva de Paisagismo e Urbanismo e Diretoria Executiva de Obras, Manutenção e Infraestrutura. As águas pluviais não deverão ser lançadas em lotes vizinhos, excecionalmente em casos específicos e desde que apresentada permissão por escrito do vizinho neste sentido.

Artigo 45º - As sacadas deverão respeitar os recuos laterais e de fundo definidos em Lei, podendo avançar sobre o recuo frontal de 5 metros em no máximo 1,50m (um metro e meio), desde que em balanço.

CAPÍTULO V DOS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE ÁGUA, SWALES e ENERGIA

Artigo 46º - As águas pluviais deverão ser infiltradas no terreno através de um poço de infiltração de 1m³ (um metro cúbico) para cada 200m² (duzentos metros quadrados) de área impermeabilizada. Do poço sairá o tubo de extravazão que destinará as águas para a sarjeta, no caso de lote com caimento para frente ou para o swale, no caso de queda do lote para o fundo e que seja servido por ele.

Parágrafo Único – O escoamento das águas pluviais será executado através de canalização embutida no passeio com tubulação de 100mm (cem milímetros) de diâmetro e lançado na sarjeta ou no swale (Anexo II), conforme o lote.

Artigo 47º- Quando as condições topográficas exigirem o escoamento das águas pluviais para terrenos vizinhos, a autoridade municipal poderá exigir dos proprietários dos terrenos a jusante, a passagem para o tal escoamento das águas pluviais providas dos terrenos a montante, nos termos da Lei Municipal Complementar nº 07/2020 e suas alterações ou aquela que venha a substituí-la, além da legislação pertinente.

Artigo 48º - É proibido em qualquer hipótese o lançamento de resíduos no sistema de águas pluviais e nos *swales*.

Artigo 49º – As edificações que tenham a água da chuva captada na cobertura e encaminhada a um reservatório para ser utilizada em atividades que não requeiram o uso de água tratada poderão ter a água usada para:

- I. Rega de jardins;
- II. Lavagem de veículos;
- III. Lavagem de vidros, calçadas e pisos;
- IV. Descarga em vaso sanitário.

§ 1º. O dimensionamento do reservatório deverá ser calculado por profissional habilitado e sua localização deverá estar indicada em projeto.

§ 2º. Os equipamentos e instalações referentes ao sistema de aproveitamento das águas pluviais deverão seguir as normas técnicas sobre o tema.

§ 3º. Deverá ser instalado sistema que conduza toda água captada por telhados, coberturas e terraços ao reservatório.

§ 4º. Deverá ser impedida a contaminação do sistema destinado à água potável proveniente da rede pública, sendo terminantemente vedada qualquer comunicação entre este sistema e o sistema predial destinado a água não potável.

Artigo 50º -O padrão de energia deverá ser instalado no local estabelecido pela administração do Residencial e preferencialmente em uma mureta instalada na divisa do lote, conforme Anexo III.

Artigo 51º – O sistema de esgotamento sanitário do Residencial é através de fossa séptica e sumidouro, podendo ser substituído por outro similar ou equivalente, desde que atenda as normas técnicas e legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Artigo 52º - Considera-se infração qualquer ação ou omissão, voluntária ou não, praticada por pessoa física ou jurídica proprietária ou usuária do Residencial, que importe na inobservância deste Código ou de outras legislações urbanísticas;

Artigo 53º – A competência para a fiscalização das obras no Residencial é da Diretoria Executiva de Obras ou de seus terceirizados, manutenção e Infraestrutura e seus terceirizados e daqueles que forem credenciados por esta para tal finalidade.

Artigo 54º - As vistorias nas obras e edificações serão realizadas nos seguintes casos:

- I. Nos procedimentos de acompanhamento e conclusão das obras
- II. Quando, em qualquer edificação, forem observados indícios que ameacem a segurança do Residencial;
- III. Por comunicação de qualquer violação do disposto nesta Lei que for levada a conhecimento da Administração ou Diretoria Executiva;
- IV. Para efeito de regularização de obra.

Artigo 55º - Constatada a infração, o infrator será notificado para regularizar a situação no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação feita pela fiscalização.

 **Artigo 56º** – Após ser notificado e não ocorrendo a regularização da obra ou edificação, o proprietário ou usuário do Residencial pagará em favor da Associação uma penalidade equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa associativa vigente, por infração praticada até o limite do valor correspondente a 03 (três) taxas associativas, podendo ainda ser compelido a demolição do bem erigido até mesmo por propositura judicial da associação.

Artigo 57º - As ações fiscais serão desenvolvidas mediante a lavratura das seguintes peças:

- I. Orientação e Intimação;
- II. Notificação;
- III. Aplicação de multa;

Artigo 58º - A orientação fiscal pode acontecer de forma verbal ou escrita, a critério do fiscal e consiste em orientação ao proprietário ou responsável técnico quanto a eventual irregularidade na obra.

Artigo 59º - A Intimação tem como objetivo de dar ciência e orientar o intimado ou seu preposto, sobre irregularidade e conceder prazo para que o mesmo seja sanado.

§ 1º. O prazo para sanar irregularidade será definido a partir de vistoria fiscal não podendo superar 05 (cinco) dias ou outro definido junto a administração da Associação do Condomínio para os casos em que seja necessário um tempo maior para sanar a irregularidade.

§ 2º. A intimação ou a aplicação de multa será feita pessoalmente ou por carta comprovada pelo aviso de recepção.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 60º - Este Código entre em vigor no prazo de trinta dias, a partir da data de sua aprovação pela Associação de Moradores do Aldeia das Brisas.

Artigo 61º – Não será admitido projetos ou obras com metragens inferiores a 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área construída.

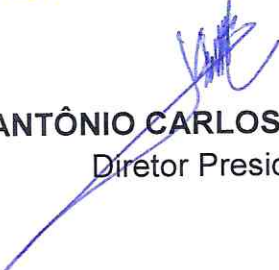
Artigo 62º - Considerando que o Residencial possui sistema independentes de captação de água (poço profundo), tratamento e distribuição para atendimento dos 410 lotes e áreas comuns, visando garantir o abastecimento conforme projetado para o sistema, fica terminantemente proibido o fracionamento dos lotes, bem como, construções plurifamiliares.

Artigo 63º – A manutenção dos *swales* caberá unicamente a Associação dos Moradores do Aldeia das Brisas, assim como a ela caberá a autorização para plantio das espécies permitidas, sendo vedado o uso para horta, plantações de culturas tais como milho, arroz, mandioca e outros similares.

Artigo 64º -O presente código, possui caráter suplementar as legislações vigentes no Município de Hidrolândia, devendo ser observado para tanto todos os parâmetros aqui contidos, bem como as regras previstas nas legislações aplicáveis e seus sucedâneos, podendo o presente Código, ser mais restritivo do que as leis existentes.

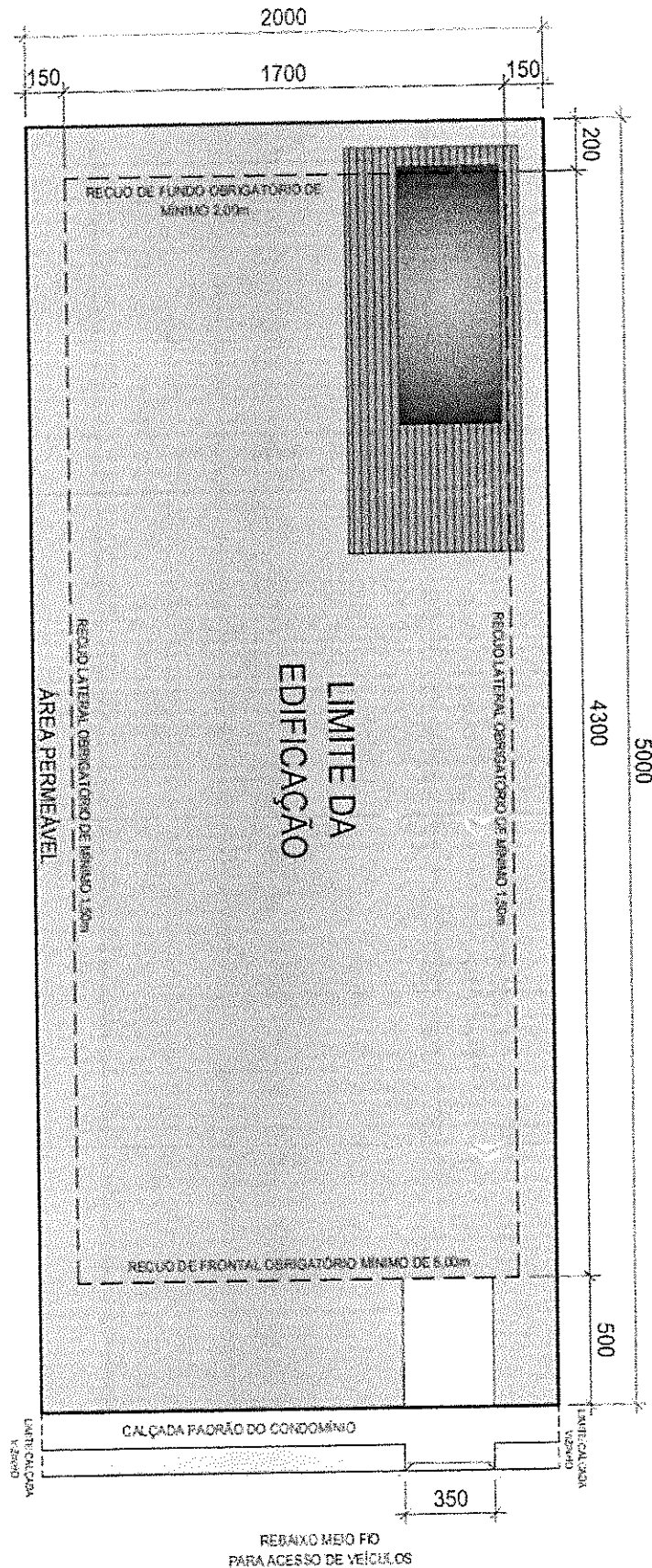


FERNANDO PINHO DA COSTA
Presidente do Conselho Deliberativo



ANTÔNIO CARLOS DA COSTA
Diretor Presidente

ANEXO I (Afastamentos)



Frontal	5,00 metros
Lateral	1,50 metros para as edificações de até 02 pavimentos.
Fundo	2,00 metros.

RECUS

Obs 01: Dadas para vias e/ou ruas de pedestres respeitando as dimensões estabelecidas para o afastamento lateral.

Obs 02: Excluem-se para o cálculo da área construída, as áreas ao nível do solo: áreas pavimentadas, piscinas, revestimentos e similares.

Coefficiente de aproveitamento	1 vez o tamanho do terreno
Projeção pavimento térreo	50% ocupação
Área de permeabilidade mínima	30% de permeabilidade
Altura máxima da edificação	8,50 metros

FECHAMENTO

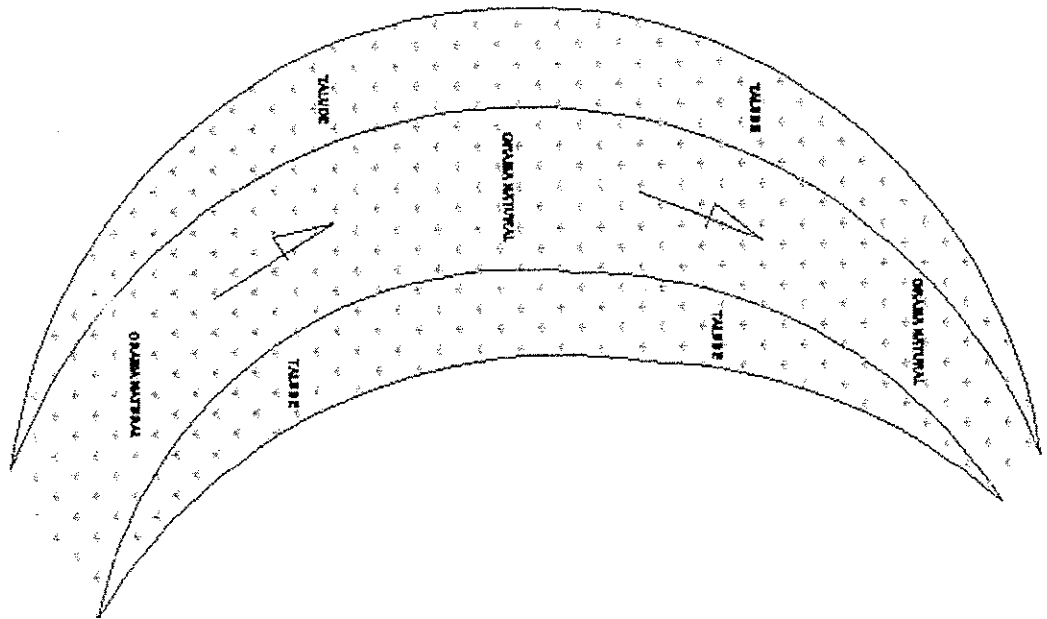
O fechamento do lote deverá ser obrigatório com muros nas laterais, com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo o fundo fechado com alambrado, com altura de 2,00m (dois metros) e/ou cerca viva, sempre baseada na quota final do terreno, não sendo permitido o fechamento frontal.

O muro acima referido deverá ter todas as suas faces, inclusive as externas acabadas e com no mínimo pintura de textura.

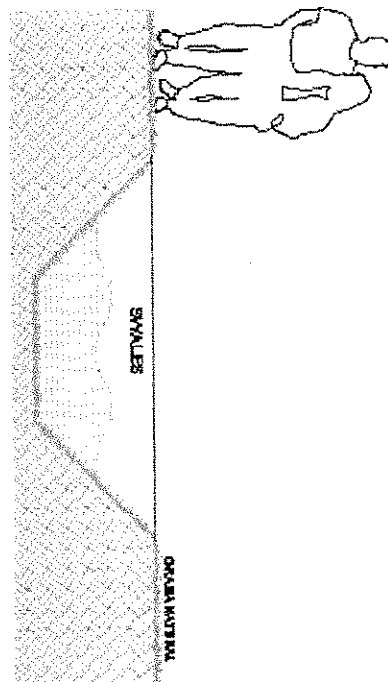
ANEXO II

Detalhe do Swale

VISTA SUPERIOR SWALES - SEM ESC.



Detalhe SWALES - SEM ESC.



DETALHE		DETALHE SWALES	
	ALCEIA DAS BRASAS		
	Rapnel/Gutberb		
			01/01

RUA

CALÇADA

POSTE METÁLICO

MURETA

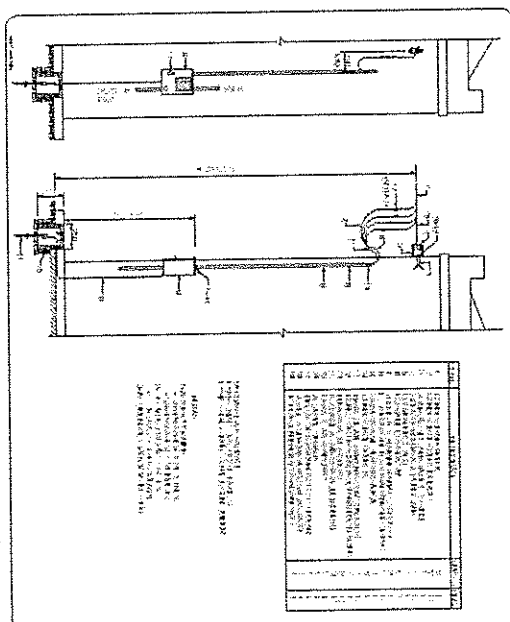
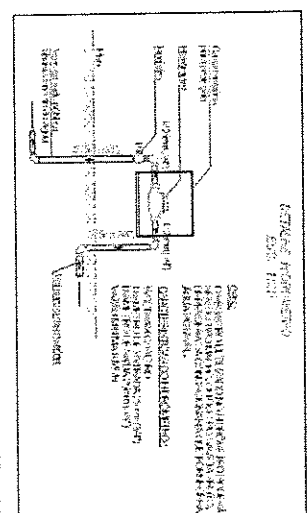
LOTE

LOTE

LOTE

SITUAÇÃO NO LOTE

* Locar a mureta do lado esquerdo ou direito do lote

Página 21 de 21