



# **MANUAL DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO**

## **QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ**



<b>1 – DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>4</b>
1.1– OBJETIVOS .....	4
1.2 – GENERALIDADES.....	4
1.3 – RESPONSABILIDADES E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADES.....	6
1.4 – COMPROMISSOS DO PROPRIETÁRIO DO LOTE .....	7
1.5 – COMPROMISSOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO PROJETO E PELA OBRA.....	8
1.6 – AUTORIZAÇÕES E CADASTRAMENTO .....	9
1.7 – RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS .....	9
1.8 – OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES.....	11
<b>2 – PROJETOS.....</b>	<b>13</b>
2.1 – APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO.....	13
2.2 – PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES. ....	16
2.3 – PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES. ....	17
2.3.1 – USOS .....	17
2.3.2 – ÁREA PERMEÁVEL E TAXA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES .....	17
2.3.3 – RECUOS E AFASTAMENTOS.....	18
2.3.4 – NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO .....	19
2.3.5 – NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS .....	19
2.3.6– ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO .....	19
2.3.7– ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA.....	20
2.3.8 – EDÍCULA .....	20
2.3.9 – FECHAMENTOS INDIVIDUAIS DOS LOTES (MUROS E BALDRAMES).....	20
2.3.10– TALUDES .....	22
2.3.11– CISTERNA .....	22
2.3.12– PISCINAS .....	22
2.3.13– PASSEIO.....	22
2.3.14 – CARAMANCHÃO.....	23
2.4 – ROTEIROS DE DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS PARA APROVAÇÃO PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO DA ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ.....	23
<b>3.0- OBRAS.....</b>	<b>31</b>
3.1- REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS.....	31
3.1.1 – INÍCIO DA OBRA .....	31
3.1.2 – ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO .....	32
3.1.3 – TELA DE PROTEÇÃO .....	33
3.1.4 – TAPUME .....	34
3.1.5 – PESSOAL DE OBRA.....	34
3.1.6 – LOTE DE APOIO .....	35
3.1.7 – ALOJAMENTO E BARRACÕES .....	36
3.1.8 – TERRAPLANAGENS, ESTAQUEAMENTOS E FUNDAÇÕES.....	37
3.1.9 - INTERRUPTÃO DA OBRA .....	38
3.1.10 – LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA .....	38
3.1.11 – INSPEÇÃO DE OBRA .....	39
3.1.12– PASSEIO PÚBLICO.....	40



---

3.1.13 – FIM DE OBRA E HABITE-SE .....	40
3.1.14– RETIRADA DE VEGETAÇÃO .....	41
3.1.15– REFORMAS .....	41
3.1.16– OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....	41
3.1.17 – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	42
3.1.18– FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES .....	42
3.2 – ENCERRAMENTO .....	44
<b>4.0 – GLOSSÁRIO .....</b>	<b>45</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>49</b>
ANEXO A – DETALHE PASSEIO PUBLICO PADRÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ .....	50
ANEXO B – DETALHE CAIXA DE INSPEÇÃO DE ESGOTO E AGUAS PLUVIAIS.....	51
ANEXO C – DETALHE CAVALETE / ABRIGO DE MEDIDORES DE AGUA E LUZ .....	52
ANEXO D – DETALHE MURETA MEDIÇÃO DE AGUA E ENERGIA PADRÃO CAERN E COSERN.....	53
ANEXO E – CROQUIS ESQUEMATICO LOTE EM OBRAS (SEM LOTE DE APOIO).....	54
ANEXO F - CROQUIS ESQUEMATICO LOTE EM OBRAS (COM LOTE DE APOIO) .....	55
ANEXO G – SUGESTÃO DE PROJETOS PARA CERCA VIVA (DEVE CONSTAR NO PROJETO) .....	56
ANEXO H – AUTORIZAÇÃO PARA ENTRADA DE PESSOAL .....	57
ANEXO I – AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL DE OBRA .....	58
ANEXO J – PROCURAÇÃO .....	59
ANEXO K – AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO EM OBRA .....	60
ANEXO L – SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE DE PROJETO.....	61
ANEXO M - CHECKLIST PARA HABITE-SE .....	62



---

## 1 –DISPOSIÇÕES GERAIS

### 1.1– OBJETIVOS

- I. O objetivo deste “REGULAMENTO DE PROJETO E CONSTRUÇÃO” é servir de instrumento para orientar os Proprietários, bem como os responsáveis pela elaboração, aprovação e execução do projeto de construção de residências no Loteamento Quintas do Lago Mossoró, localizado à Rua Dona Izaura Rosado, 1840, no bairro Abolição – Mossoró/RN, inscrita no CNPJ sob o nº 12.840.852/0001-76;
- II. Essas instruções e normas foram redigidas de maneira a garantir a transparência dos processos de análise e aprovação de projetos; definindo as responsabilidades dos envolvidos, a qualidade urbanística, arquitetônica e ambiental do empreendimento com a observância das restrições construtivas constantes das Normas de Restrição, Uso, Aproveitamento e Construção do loteamento, que passam a integrar o presente como Anexo, e preservar a segurança dos proprietários associados e moradores dos loteamentos;
- III. A metodologia de análise de projetos adotada e as exigências no tocante a autorizações e cadastramentos visam à segurança dos proprietários.

### 1.2 – GENERALIDADES

- I. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. No caso de contraposição de eventuais modificações que venham a serem adotadas nessas legislações com respeito às disposições deste REGULAMENTO, estas serão automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ e incorporadas a estas normas;
- II. Esse documento é complementar às disposições dos respectivos “Contrato Padrão”, do Estatuto Social e do Regulamento Interno;

- III. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de obras;
- IV. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS;
- V. Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta e indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO;
- VI. O ASSOCIADO responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometida por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei;
- VII. Os projetos deverão ser analisados pela associação antes de serem encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal de Mossoró e demais Órgãos dos Poderes Públicos competentes;
- VIII. O Loteamento QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, objeto do presente REGULAMENTO, é composto de lotes residenciais unifamiliar;
- IX. As regras ora estabelecidas aplicam-se indistintamente a todos os lotes do loteamento;
- X. A ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ garantirá o cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado de áreas e equipamentos do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ;
- XI. É de competência da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ através do Conselho Deliberativo:
  - a) Prever forma e condições de acesso à área do empreendimento QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ;
  - b) Editar normas para o Regulamento Interno de Obras ou modificar as existentes;
  - c) É de competência da Diretoria da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, ou de agentes por ela delegados a aplicação de multas previstas neste Manual, indicadas entre parêntesis em cada norma ou restrição;
  - d) As multas reverterão a favor da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ;

- e) Quando diárias, as multas incidirão desde a entrega da comunicação da infração até a data da regularização do problema;
- f) São consideradas válidas, e devidas pelo infrator, todas as comunicações entregues na obra, aquelas postadas aos interessados para o endereço conhecido ou constante no cadastro da Associação Quintas do Lago Mossoró, ou enviadas por e-mail.

### **1.3 – RESPONSABILIDADES E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADES**

- I. A responsabilidade quanto à execução das obras, à ocupação da residência e ao cumprimento de todas as disposições dos respectivos “Contrato Padrão”, do Estatuto Social, do Regulamento Interno e do Manual de Normas de Construções, será do proprietário do lote, do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução das obras, os quais assinarão uma declaração que a obra será executada de acordo com todas as normas e leis aplicáveis;
- II. O associado responderá civil e/ou criminalmente, perante a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ e a terceiros por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados;
- III. O associado que estiver construindo deverá ressarcir prontamente as avarias e/ou sujeiras, ou quaisquer outros danos provocados pela construção às residências vizinhas;
- IV. O associado responsável pela obra de construção ou reforma deverá reparar/ressarcir/refazer em até 48h (quarenta e oito horas), sob pena de aplicação de multa diária, qualquer tipo de avaria, dano ou sujeiras provocados à residência, lote ou área comum vizinhos da obra em andamento;
- V. No caso de reparação/refazimento de pintura/vidros/acabamentos, deverá ser utilizado o mesmo material/produto existente no local danificado, a fim de que o objeto do dano retorne exatamente como ao estado anterior;
- VI. As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer às Legislações, Normas Técnicas aplicáveis, dos respectivos “Contrato Padrão”, Estatuto Social, Regimento Interno e Manual Normas de Construções;

- VII. A Associação Quintas do Lago Mossoró, as empresas contratadas para prestações de serviço para associação, e a empresa e/ou técnico por ela contratado para análise e aprovação dos projetos e fiscalização da execução das obras não assumem quaisquer responsabilidades quanto:
- a) À adequação das medidas e áreas internas, construções inadequadas, erros de implantação das residências, itens estes que são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor;
  - b) À responsabilidade técnica, civil ou criminal pelas obras do loteamento, sejam elas de uso privado ou comum;
  - c) Acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, objetos ou infraestruturas que em qualquer circunstância ou ocasião, sofram os proprietários, funcionários, empregados e/ou prestadores de serviços.

#### **1.4 – COMPROMISSOS DO PROPRIETÁRIO DO LOTE**

- I. Utilizar seu lote e respectiva construção para fins exclusivamente residencial unifamiliar;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto dos respectivos “Contrato Padrão”, do Estatuto Social, do Regulamento Interno, do Manual das Normas de Construções e das demais normas e/ou regulamentos, aprovadas pelos membros da diretoria executiva e deliberativa da Associação Quintas do Lago Mossoró;
- III. Acatar as determinações da Associação Quintas do Lago Mossoró, inclusive as decisões e avisos especiais que dela emanarem para os casos omissos nos respectivos “Contrato Padrão”, no Estatuto, no Regulamento Interno e REGULAMENTO das Normas de Construções;
- IV. Cuidar para que eventual construção ou reforma em seu lote não traga transtornos para os demais proprietários e/ou possuidores ou para as áreas de uso comum do loteamento;
- V. Contratar profissional legalmente habilitado para a elaboração de projetos de construção e para a execução de obras;

- VI. Contratar mão-de-obra registrada, por determinação do ministério do trabalho, que fiscalizam os loteamentos da cidade;
- VII. Cadastrar junto à administração do Loteamento, e sob sua responsabilidade, empregados, funcionários ou prestadores de serviços, que irão trabalhar no lote ou para ele; através de lista devidamente preenchida com os dados do proprietário, lote e das pessoas autorizadas a entrar no loteamento; anexando cópia do documento de identidade e 1(uma) foto de todos; comunicando imediatamente a administração do loteamento quando houver alteração de cadastro;
- VIII. Fica ao encargo dos proprietários dos lotes, o ônus referente a quaisquer custos oriundos do cadastramento e confecções de crachás de identificação;
- IX. Fica determinado que funcionários não cadastrados, ou que não apresente o crachá fornecido pela associação, não terá acesso ao loteamento;
- X. Cuidar para que seus empregados, fornecedores e prestadores de serviços não prejudiquem a tranquilidade dos demais proprietários.

### **1.5 – COMPROMISSOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO PROJETO E PELA OBRA**

- I. Entende-se por responsável técnico o profissional legalmente habilitado e devidamente registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica respeitada as atribuições e limitações. O responsável técnico assume, perante a associação e todos os seus associados o compromisso de:
  - a) Corretamente dimensionar, especificar e empregar os materiais e elementos construtivos a serem aplicados nas obras conforme os projetos aprovados;
  - b) Assegurar que a edificação siga os quesitos de estabilidade, segurança e salubridade em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação municipal, estadual e federal e com a boa técnica de forma a garantir o desempenho adequado à sua finalidade





## 1.6 –AUTORIZAÇÕES E CADASTRAMENTO

- I. Para entrada de profissionais e execução de serviços que antecederem o início das obras, tais como LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO e SONDAÇÃO, será necessária a autorização por escrito do proprietário interessado junto à administração do loteamento. Tal autorização poderá ser comunicada através de e-mail (documento digitalizado), do qual deverá constar a assinatura do proprietário, bem a informação do nome e documento de identidade dos funcionários a serem cadastrados;
- II. Para início de obra, todos os funcionários deverão estar cadastrados junto à associação, constando seus nomes na Portaria do empreendimento, mediante apresentação de autorização por escrito e assinada, do proprietário, que também poderá ser enviada por e-mail (documento digitalizado).
- III. Os crachás de identificação só serão entregues aos proprietários dos lotes, ou pessoas credenciadas pelo mesmo, onde deverá apresentar documento assinado, onde comprove a autorização de entrega;
  - a) Os crachás serão entregues com prazos e datas estipulados pela diretoria executiva da associação;
  - b) As solicitações deverão obedecer a um prazo de antecedência, mínima de 10 dias, em relação a data que necessita que seja entregue.

## 1.7 – RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

### **Análise de Projetos**

- I. A Associação Quintas do Lago Mossoró analisará os projetos seguindo as disposições dos respectivos “Contrato Padrão”, de seu Estatuto Social, Regulamento Interno e das Normas do Manual de Construção;
- II. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pela ASSOCIAÇÃO



QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes, pelo próprio adquirente;

- III. A análise técnica será sempre realizada por empresa especializada e/ou profissional tecnicamente habilitado contratado pela Associação especialmente para este fim o qual contará com uma equipe de profissionais contratados e/ou convidados no exercício de suas atribuições;
- IV. A Associação Quintas do Lago Mossoró poderá, a qualquer momento, por deliberação de sua Diretoria, contratar a empresa e/ou o profissional responsável pela análise técnica dos projetos e pela fiscalização das obras, bem como substituir empresa e/ou o profissional anteriormente contratado, ficando obrigada a comunicar o fato a todos os associados prestando-lhes as seguintes informações:
  - a) Nome e qualificação da empresa e/ou profissional contratado, bem como telefone, e e-mail;
  - b) Horário de atendimento pessoal do profissional, devendo ser estipulado um atendimento de segunda à sexta-feira, no horário comercial, podendo ainda ser estabelecido plantão aos sábados, sendo certo que não haverá expediente nos feriados nacionais, estaduais ou municipais.

#### **Atribuições do Responsável Técnico pela Análise dos Projetos**

Cabem aos responsáveis técnicos contratados pela associação as seguintes atribuições dentro de suas funções estabelecidas:

- I. Prestar assessoria técnica aos Proprietários de Lotes e aos Profissionais para esclarecimentos de dúvidas sobre as normas internas do loteamento constantes no Estatuto Social, no Regulamento Interno e neste Manual de Construção;
- II. Analisar e recomendar a aprovação dos projetos de construção das residências;
- III. Analisar as solicitações para início de obras (item 12 abaixo) e verificar a observância de todos os requisitos para sua emissão pela Associação;
- IV. Fiscalizar as obras de construção das residências, comunicando à Diretoria da Associação qualquer irregularidade constatada em sua execução, em especial no tocante à não observância das normas do loteamento e/ou do projeto aprovado, com relação aos recuos, gabarito, muros externos etc;
- V. O responsável técnico exercerá suas atribuições de acordo com as normas constantes do presente MANUAL;



- VI. O técnico contratado pela Associação será responsável pela análise e recomendação da aprovação dos projetos, e/ou pela fiscalização das obras, devendo, para tanto, cuidar para que sejam cumpridas as normas definidas para o referido loteamento e observados os projetos aprovados. Não terá, porém, nenhuma responsabilidade técnica em relação aos projetos e à execução das obras.

#### **Taxa de Análise de Projeto**

- I. Pagamento da Taxa de Aprovação de Projeto, no valor correspondente a  $\frac{1}{2}$  salário mínimo do ano vigente. (Exemplo: Se salário mínimo for igual a R\$ 880,00, temos: R\$ (880 / 2) = valor a pagar);
- II. Caso o projeto seja de reforma a taxa será do valor correspondente a  $\frac{1}{4}$  do salário mínimo do ano vigente. (Exemplo: Se salário mínimo for igual a R\$ 880,00, temos: R\$ (880 / 4) = valor a pagar). Entende-se por reforma, o projeto que altere o total da área construída do projeto original já analisado ou em andamento;
- III. A Diretoria executiva poderá, quando entender necessário ou em cumprimento de disposição do contrato firmado com a empresa e/ou profissional responsável pela análise dos projetos, alterar o valor da taxa fixada no item anterior.

#### **1.8 – OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES**

- I. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, exceto as placas de obra nos padrões definidos pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar qualquer direito a qualquer indenização aos interessados. (Multa 1);
- II. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, escavação, extração ou depósito de materiais, sem prévio consentimento, por escrito, da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ (Multa 1). O consentimento dado não eximirá o



- interessado da responsabilidade pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que forem causados, nem gerará qualquer obrigação da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ de responder por tais fatos;
- III. Sem prejuízo da obrigação da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ de manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os adquirentes de lotes obrigam-se a mantê-los limpos e bem cuidados, livres de lixo e entulho, tendo em vista a manutenção do padrão de qualidade urbanística do Loteamento, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico;
  - IV. O cumprimento de todas as obrigações constantes do Regulamento poderá ser exigido pela TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, na sua qualidade de empreendedora e vendedora do loteamento, ou pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de lotes do Loteamento;
  - V. Fica sob total responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como da elaboração de projeto estrutural, eximindo a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ de quaisquer danos a sua edificação e seus vizinhos.
  - VI. Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de estacionamento de veículos automotores, canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades com exceção quando for usado como lote de apoio e com prévia autorização por escrito do Proprietário do lote que se pretende ocupar. (Multa 2);



---

## 2 – PROJETOS

### 2.1 – APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO.

- I. O Projeto Arquitetônico deve ser primeiramente encaminhado à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORO (AQLM). Após aprovado e devidamente carimbado deverá ser submetido à Prefeitura Municipal de Mossoró para sua aprovação final. A apresentação de um jogo completo de cópias onde constem os carimbos comprobatórios da aprovação da AQLM e da aprovação da Prefeitura de Mossoró bem como o Alvará de Execução de Obras será condição indispensável para o início de qualquer procedimento construtivo no lote.
- II. É aconselhável que o profissional, ainda na fase do anteprojeto, consulte o Departamento Técnico (DT) na SECRETARIA DA ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORO (AQLM) para eliminar dúvidas existentes.
- III. Importante: todos os profissionais envolvidos no projeto e execução de obras no Residencial Quintas do Lago Mossoró, devem estar de posse e informados quanto ao “Regulamento das Restrições de Construção do Residencial Quintas do Lago Mossoró”. Esse Regulamento visa, antes de tudo, proteger os adquirentes contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade; é ferramenta legal e indispensável para garantir nossa qualidade de vida.
- IV. Para entrada de profissionais e execução de serviços como LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO (obrigatório) e SONDAGEM (não obrigatório), será necessária a autorização por escrito do proprietário interessado junto ao Departamento Técnico (Ver ANEXO H).
- V. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplanagem, escavação, extração ou depósito de materiais, sem prévio consentimento, por escrito, da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. O consentimento dado não eximirá o proprietário da responsabilidade pela obtenção de alvará junto aos órgãos públicos, pelos danos que venham a causar, nem acarretará em obrigações da AQLM de responder por tais fatos.



- VI. É responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, de quaisquer danos a sua edificação e seus vizinhos.
- VII. Outro item muito importante para mantermos a qualidade visual do nosso empreendimento são as fachadas das residências. De nada adiantará todo o nosso cuidado com o planejamento urbanístico e paisagístico do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, se não pudermos garantir um mínimo de harmonia visual. Assim, não será permitido usar nas fachadas das residências materiais que proporcionem impactos negativos ao paisagismo e ao meio ambiente do empreendimento.
- VIII. Os Documentos Necessários para Entrada no Processo de Aprovação de Projeto pelo Departamento Técnico da Associação Quintas do Lago Mossoró são:

#### **Na Fase Preliminar:**

- a. Requerimento à Associação Quintas do Lago Mossoró pedindo Análise de Projeto (ver ANEXO N);
- IV. Pagamento da Taxa de Aprovação de Projeto, no valor correspondente a  $\frac{1}{2}$  salário mínimo do ano vigente. (Exemplo: Se salário mínimo for igual a R\$ 880,00, temos: R\$  $(880 / 2)$  = valor a pagar). Caso o projeto seja de reforma a taxa será do valor correspondente a  $\frac{1}{4}$  do salário mínimo do ano vigente. (Exemplo: Se salário mínimo for igual a R\$ 880,00, temos: R\$  $(880 / 4)$  = valor a pagar). Entende-se por reforma, o projeto que altere o total da área construída do projeto original;
  - b. 01 (uma) via do Projeto Arquitetônico, com planta baixa de todos os pavimentos (escala 1:50 ou 1:75), planta de situação e cobertura (1:200 ou 1:100), cortes (mínimo um transversal e outro longitudinal), fachada frontal, fundo e laterais (escala 1:50 ou 1:75). O Projeto deve conter todas as informações e detalhes necessários para o perfeito entendimento da edificação;
  - c. 01 via do Levantamento Planialtimétrico (escala 1:200 ou 1:100);
  - d. Após a aprovação prévia do projeto pela AQLM, o proprietário deverá apresentar mais 04 (quatro) jogos do Projeto de Arquitetura completo, para serem carimbadas e



assinadas pelo Departamento Técnico da Associação Quintas do Lago Mossoró e a partir desse procedimento, ser encaminhado para sua aprovação final pela Prefeitura Municipal de Mossoró, e liberação de Alvará de Execução.

#### **Fase Executiva:**

- a. Após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Mossoró, o proprietário deve entregar ao Departamento Técnico da Associação Quintas do Lago Mossoró, 01 (uma) cópia dos projetos devidamente carimbados pelo Departamento Técnico da AQLM e pela Prefeitura Municipal de Mossoró, além de cópias dos Alvarás de construção e das RRT/CAU e/ou ART/CREA de projetos e de execução.
- b. Ocorrendo alterações de projeto, essas alterações também deverão ser previamente autorizadas pelo DT da Associação do Quintas do Lago e o proprietário se obriga a seguir os mesmos trâmites da etapa inicial. No caso de modificações que abranjam de mais de 50% (cinquenta por cento) da área inicial, será cobrado o mesmo valor de um novo projeto. Para as alterações que abranjam área igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento), será cobrado um valor proporcional à área modificada. Este pagamento será efetuado após o acerto das áreas em projeto;
- c. Após a análise da documentação, serão devolvidas 04 (quatro) cópias dos projetos e retificações necessárias anotadas em cada prancha;
- d. Quando houver unificação ou desmembramento de lotes, deverá ser apresentada a documentação exigida pela Associação Quintas do Lago Mossoró e pela Prefeitura Municipal de Mossoró.
- e. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.
- f. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

- g. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante no projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.
- h. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações mesmo depois de concluídas, com “HABITE-SE” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.
- i. O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE, OBRAS e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior.

## **2.2 – PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES.**

É permitida a unificação ou recomposição de lotes contínuos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as restrições contidas neste REGULAMENTO continuarão a ser aplicados a esses novos lotes, além das seguintes restrições específicas para remembramento e/ou desdobro de lotes contíguos, que abaixo se estabelecem: (Multa 3)

- a. Área mínima de um lote: 396,57 m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e seis metros e cinquenta e sete metros centímetros quadrados);
- b. Para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a Profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- c. Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, nesse lote, assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva edícula incorporada (monobloco);
- d. Em qualquer hipótese, a testada dos lotes lembrados ou desdobrados não poderá ser inferior a 10 (dez) metros.





## 2.3 – PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES.

### 2.3.1 – USOS

Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote, devendo a casa destinar-se exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados (Multas 3)

Fica determinado que não será permitida a construção de prédio não residencial e prédios de apartamentos, sendo proibido a construção de prédios para uso econômico, tais como comerciais, industriais, de serviços ou de prestação de serviços.

Excetua-se ao disposto no item acima, a construção de prédios para o estabelecimento e funcionamento da ASSOCIAÇÃO ou para o uso comum e comunitário dos moradores do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, tais como, capela e creche, que poderá dar-se dentro da área residencial.

Só será permitida a construção, para fins privados, de poços de extração de água dentro dos limites dos lotes do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, com prévia autorização do órgão público competente, que deverá ser apresentada à ASSOCIAÇÃO para liberação da obra. (Multas 1)

A ASSOCIAÇÃO só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução principal, com Alvará de Construção expedido pelo órgão público responsável e projeto devidamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. (Multas 4)

### 2.3.2 – ÁREA PERMEÁVEL E TAXA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES

Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de **20% (vinte por cento)** de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS e AFASTAMENTOS previstas neste REGULAMENTO. (Multas 4)

Apenas vegetação (grama), pedriscos, areia, cobograma e intertravado\* (sobre colchão de areia), entram no cálculo de área permeável.

\*Taxa de permeabilidade do intertravado =50%

A área de projeção da EDIFICAÇÃO principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o ÍNDICE DE OCUPAÇÃO de **70% (setenta por cento)**. (Multa 4).

O **SUBSOLO** também deverá atender ao ÍNDICE DE OCUPAÇÃO.

### 2.3.3 – RECUOS E AFASTAMENTOS

A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS e AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

- **RECUO FRONTAL:** 5,00m (cinco metros) para edificação principal e 3,00m (três metros) para a garagem sem laje de piso (varanda, terraço, solários e etc); (Multa 4)
- **RECUO LATERAL:** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), nos casos da lateral voltada para outro lote e voltada para rua (ou logradouro público). (Multa 4)
- **RECUO DE FUNDO:** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (Multa 4)
- **AFASTAMENTO** entre a edificação **PRINCIPAL** e **EDÍCULA:** 3,00m (três metros); (Multa 4)

A Edificação principal deverá respeitar todos os RECUOS, não sendo permitido encostar-se a nenhum dos lados do LOTE, exceto a garagem desde que apenas de um dos lados do lote e, se tiver laje de piso (varanda, terraço, solários e etc), deverá o pavimento superior à garagem, obedecer aos recuos da edificação principal. Esta deverá possuir estrutura independente, não podendo usar o muro como parede estrutural.

Em todos os recuos mencionados será permitida a projeção máxima de beiral de 0,80m (oitenta centímetros); (Multa 4).

Será permitida a colocação de **CARAMANCHÃO**, desde que em conformidade com o ITEM 2.3.14.

O **SUBSOLO** deverá atender aos mesmos RECUOS e AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios para os demais PAVIMENTOS.

Lotes lembrados pela divisa de fundos serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas do recuo frontal de 5,00m (cinco metros edificação) e 3,00m para garagem sem laje de piso superior.

(três metros garagem sem laje de piso); (Multa 4)

Deverá ser preservada a integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal; (Multa 3)

Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, filtro de água, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pela ASSOCIAÇÃO; (Multa 1)

#### **2.3.4– NÍVEL DO PAVIMENTO TÉRREO**

**Terrenos em declives:** O nível da face superior do primeiro PATAMAR (piso) do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo a 0.60m (sessenta centímetros) acima do nível do PONTO DE REFERÊNCIA (meio fio).

**Terrenos em aclives:** O nível da face superior do primeiro PATAMAR (piso) do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo a 1,00m (um metro) acima do nível do PONTO DE REFERÊNCIA (meio fio).

#### **2.3.5 – NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS**

Serão permitidos no Máximo 03 (três) PAVIMENTOS (térreo, superior e cobertura) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO.

O PAVIMENTO DE COBERTURA, quando utilizado área construída poderá ter até 20% de sua área de piso deste pavimento inclusive o uso de caramanchão.

Deverá atender a altura mínima de peitoril de 1,70m, a ser executado em material que não permita a visibilidade para o exterior (**alvenaria, concreto, vidro fosco, etc**), não podendo exceder ao limite máximo de altura da edificação.

A COBERTURA não poderá ter aberturas (janelas, exaustores, elementos vazados, etc) em toda a sua extensão para o exterior da edificação.

#### **2.3.6– ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO**



A EDIFICAÇÃO principal poderá ter altura máxima de 11.00m (onze metros) contados a partir do MEIO FIO, e a garagem se encostada no muro deverá ter altura máxima 4,50m (Quatro metros e cinquenta centímetros) contados a partir do PATAMAR do Pavimento Térreo.

### **2.3.7– ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA**

A área total construída mínima permitida é de 150.00m<sup>2</sup> (Cento e cinquenta metros quadrados).

### **2.3.8 – EDÍCULA**

A EDÍCULA deverá ser construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico. Esta deverá obedecer aos recuos laterais do LOTE.

A área construída da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área construída da EDIFICAÇÃO principal.

O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e/ou pintado.

### **2.3.9 – FECHAMENTOS INDIVIDUAIS DOS LOTES (MUROS E BALDRAMES)**

É permitida a execução de **MUROS DE ARRIMO** nas DIVIDAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA original do LOTE é de **1.00m (um metro)**

Será permitida a construção de **MUROS** nas divisas laterais, no limite de cada lote, e altura máxima em relação a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou do topo do MURO DE ARRIMO, é de **2.00m (dois metros)**, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal onde não pode ser construído muro. (Multa 3).



Qualquer muro deve ser revestido e pintado, com exceção do muro de bloco de concreto semelhante ao do muro de fechamento do empreendimento, que poderá ser deixado aparente. (Multa 1)

No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento, deverá ser de até 1,20m (um metro e vinte), sendo feito exclusivamente com cerca viva.

As quadras e lotes do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ têm salvo impedimento da Prefeitura Municipal de Mossoró, fechamento de fundo ou lateral, executado pela TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

Os fechamentos acima aludidos poderão ser de muro, gradil ou alambrado, sendo que não será permitida a abertura de portões ou acesso, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote.

Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção regular do muro, gradil ou alambrado. (Multa 3)

Os lotes cuja lateral confronte com a Avenida principal do Empreendimento não poderá ter nenhum tipo de acesso pelo referido logradouro, devendo esse acesso ser feito através das ruas internas do loteamento, as quais confrontem com a frente do lote.

O acesso aos lotes que têm fundos ou laterais voltados para o exterior do loteamento deve ocorrer obrigatoriamente por sua frente, sendo expressamente proibido qualquer tipo de acesso ou passagem para o exterior do loteamento. (Multa 3).

O muro de fechamento do empreendimento terá altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

O adquirente do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, sendo quem quando se trata de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, o adquirente deverá seguir o padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO. (Multa 3)

É atribuição de a ASSOCIAÇÃO promover a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento do empreendimento, mesmo dentro do lote do adquirente, caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último.

### **2.3.10– TALUDES**

Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE por meio de TALUDES (aterros ou escavações) a inclinação máxima deverá respeitar a proporção de 1,5;0,90 (um e meio por noventa centímetros) base:altura.

### **2.3.11– CISTERNA**

A cisterna deverá respeitar o recuo mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote.

### **2.3.12– PISCINAS**

A PISCINA deverá respeitar os RECUOS e AFASTAMENTOS indicados abaixo:

**RECUO FRONTAL:** 5.00m (cinco metros);

**AFASTAMENTO LATERAL:** 50cm (cinquenta centímetros);

**RECUO DE FUNDO:** 50cm (cinquenta centímetros).

A casa de bombas da piscina deverá atender os mesmo RECUOS e AFASTAMENTOS exigidos para a PISCINA. Quando fizer parte do volume da EDÍCULA, poderá estar junto à DIVISA de fundo, respeitando sempre os AFASTAMENTOS laterais da EDÍCULA.

Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA poderão ser encostados no muro desde que seja executado em alvenaria própria.

As PISCINAS executadas em LOTES livres de fechamento deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam o uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis.

### **2.3.13– PASSEIO**

O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional, quanto de materiais de acabamento. Sua Topografia original no sentido longitudinal



deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. Sua faixa pavimentada deverá estar totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres.

O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos alinhamentos do seu LOTE, conforme legislação municipal.

#### **2.3.14 – CARAMANCHÃO**

Será permitida a colocação de **caramanchão** (madeira ou metalon) na área dos recuos laterais e entre a edificação principal e a edícula desde que não tenha as laterais totalmente fechadas (madeira, alvenaria e etc); (Multa 4).

Será permitida a colocação de **caramanchão** na faixa de recuo frontal de lote, respeitando o limite máximo de 2,20m medidos a partir do limite do lote.

### **2.4 – ROTEIROS DE DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS PARA APROVAÇÃO PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO DA ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ**

#### **a) Levantamento Planialtimétrico – esc. 1:75 ou 1:100**

- Curvas de nível (espaçamento vertical de 50cm ou menor);
- Dimensões do lote conforme descrito em contrato, raios e ângulos;
- Cotas dos níveis na guia fronteira e do ponto médio;
- Costas dos pontos extremos do lote;
- Norte Magnético;
- Árvores, bocas de lobo, postes, caixas de inspeção de esgoto, quando houver, assim como canaletas de águas pluviais e quaisquer outros elementos.

## Projetos de Arquitetura:

### b) Planta de Situação e Cobertura - esc. 1:100 ou 1:200

- Desenhar todo o terreno com suas medidas conforme descrição do lote em contrato, raios e ângulos;
- Indicar nome da(s) rua(s) e demais confrontantes;
- Desenhar projetos de toda edificação no lote (incluindo edícula);
- Cotar recuos de frente, laterais e fundo e cotar recuo entre edificação principal e edícula (3,00m);
- O recuo frontal e lateral deverá ser cotado do eixo da alvenaria e cotar, também, a projeção de beiral ou sacada sobre a faixa de recuo frontal e lateral que poderá ser de, no máximo, 0,80m (oitenta centímetros);
- Indicar os níveis originais nos extremos do lote e as curvas de nível;
- Indicar cotas de nível dos pontos na guia fronteira do lote e a cota do ponto médio, também na guia;
- Indicar inclinação no telhado;
- Locar caixa d'água e/ou reservatório inferior (se houver) e indicar sua capacidade e seus acessos (alçapão de dimensões máximas de 70x70cm):
- Cotar beirais, sacadas, marquises, jardineiras, etc;
- Indicar casa de máquina da piscina, que deverá respeitar os mesmos recuos da piscina, quando houver;
- Desenhar faixa de passeio público, conforme padrão do Residencial Quintas do Lago Mossoró (Ver croquis em ANEXO A). Sendo o padrão: faixa pavimentada (0,70m de bloco intertravado e duas faixas de 0,25m de piso tátil) continuada de 1,20 m de largura na longitudinal, distando 0,30 m do limite frontal do lote e a 0,50 m do meio fio. A faixa de passeio público deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural do terreno alterado, ficando livre de rampas e degraus na comunicação com os lotes vizinhos;
- Indicar em planta e desenhar detalhe do Cavalete/Abrigo (ANEXO C e D) para Quadro de Medidores previsto no Regulamento das Restrições do Residencial QLM, indicando lateral de saída de esgoto e águas pluviais com as devidas caixas de inspeção junto à





divisa antes de ligar à rede pública (ver ANEXO B). O modelo de cavalete inclui abrigo para hidrômetro, medidor de energia, e porta correspondências (este deverá ser locado no lado mais próximo ao poste de energia do Residencial QLM).

**c) Pavimento térreo esc. 1:50 ou 1:75**

- Desenhar todo o terreno cotando suas medidas e raios (no caso de curvas) conforme descrito em contrato;
- Indicar árvores do paisagismo padrão do loteamento se for o caso, que devem constar no levantamento planialtimétrico, assim como os demais elementos existentes como bocas-de-lobo, postes, etc;
- Desenhar faixa de passeio público (2,00m) conforme padrão do Residencial Quintas do Lago Mossoró (ver ANEXO A)
- Cotar as faixas de acesso de pedestres.
- Indicar níveis originais nos extremos do lote, curvas de nível e a cotado ponto médio da guia fronteira do lote;
- Indicar níveis internos da edificação e externos do terreno modificado pelo projeto, utilizando numeração compatível com a cota do ponto médio e das curvas de nível;
- Indicar projeção do pavimento superior e projeção da cobertura;
- Indicar abrigo de medidores água e energia, segundo padrão da Associação Quintas do Lago Mossoró (orientamos que a mureta fique do lado mais próximo do poste). (ANEXO C);
- Indicar muros de divisas laterais e fundo (h. Max.=2,00m), gradis (h=0,50m de mureta e 1,50m de gradil) e/ou cercas vivas (hMax.=2,00m). No caso de muro de arrimo, observar h. Max.=1,00 m do perfil natural do terreno, sendo permitida a construção de um muro (e/ou gradil) de 2.00m acima do muro, ficando a alvenaria total com h. Max.= 3.00m;
- As tampas dos poços de inspeção da rede de água e esgoto existentes no passeio público deverão ficar livres de revestimento;
- Indicar casa de máquinas da piscina, que deverá respeitar os mesmos recuos da piscina, quando houver;

- Indicar lateral de saída de esgoto e águas pluviais com as devidas caixas de inspeção junto à divisa antes de ligar à rede pública (ver ANEXO B);
- Indicar drenagem junto aos muros para águas pluviais quando houver declive;
- Na existência de canil, o ralo deverá estar ligado à rede de esgoto indicada em projeto;
  - Indicar em planta e desenhar detalhe do Cavalete/Abrigo (ANEXO C e D) para Quadro de Medidores previsto no Regulamento das Restrições do Residencial QLM, indicando lateral de saída de esgoto e águas pluviais com as devidas caixas de inspeção junto à divisa antes de ligar à rede pública (ver ANEXO B). O modelo de cavalete inclui abrigo para hidrômetro, medidor de energia, e porta correspondências (este deverá ser locado no lado mais próximo ao poste de energia do Residencial QLM).

**d) Pavimentação superior esc. 1: 50 ou 1:75**

- Não é necessário indicar o lote completo, podendo ser apresentada somente a planta do pavimento, mas se desejado apresentar o lote na sua totalidade, incluir na planta as observações solicitadas para o pavimento térreo;;
- Anotar a projeção da cobertura.

**e) Cortes transversal e longitudinal esc. 1: 50 ou 1:75**

- Apresentar cortes desenhando todo o lote e muros de divisa.
- Representar também os passeios e áreas de lazer (eventual edícula);
- Indicar perfil natural do terreno em linha pontilhada;
- Indicar h (altura) total do piso acabado do pavimento térreo à última cumeeira;
- Cotar pé-direito livre, sem laje;
- Indicar os níveis dos pavimentos;
- Cotar altura dos arrimos (se for o caso) em relação ao perfil natural do terreno;
- Cotar altura dos muros. Atentar para o limite de altura no caso da somatória do muro de arrimo e muro de divisa quando executado em alvenaria;
- Fazer cortes passando pela caixa d'água. Indicar sua capacidade e seus acessos (portão Max 70x70cm):



- Indicar casa de máquinas de elevador, quando houver.

#### **f) Fachadas**

- Desenhar todas as fachadas da edificação (04 faces);
- Especificar detalhadamente todos os materiais de acabamento e respectiva cor;
- No caso de telhado aparente, especificar o tipo de cobertura;
- Indicar revestimentos internos e externos dos muros de divisa, sendo ele aparente ou pintados ou frisados;
- Desenhar o lote em toda a sua extensão, incluindo os muros, quando houver;
- Desenhar detalhe da cerca viva ou gradil de divisa de terreno conforme Regulamento das Restrições do RQLM (ver ANEXO H);

#### **g) Carimbo**

Deverão constar no mínimo as seguintes informações:

- Projeto arquitetônico residência unifamiliar;
- Residencial Quintas do Lago Mossoró - quadra/ lote;
- Proprietário;
- Autor do projeto e do responsável técnico;
- Data;
- Número e conteúdo da prancha;
- Escalas dos desenhos;
- Área do terreno, áreas de construção (por pavimento e total), de cobertura e área permeável (>20%);
- Assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra em todas as pranchas. Cada assinatura com sua respectiva identificação;
- Espaço para os carimbos de aprovação da AQLM e Prefeitura Municipal (individualmente);
- As informações contidas no Carimbo devem ser visualizadas com as pranchas dobradas.

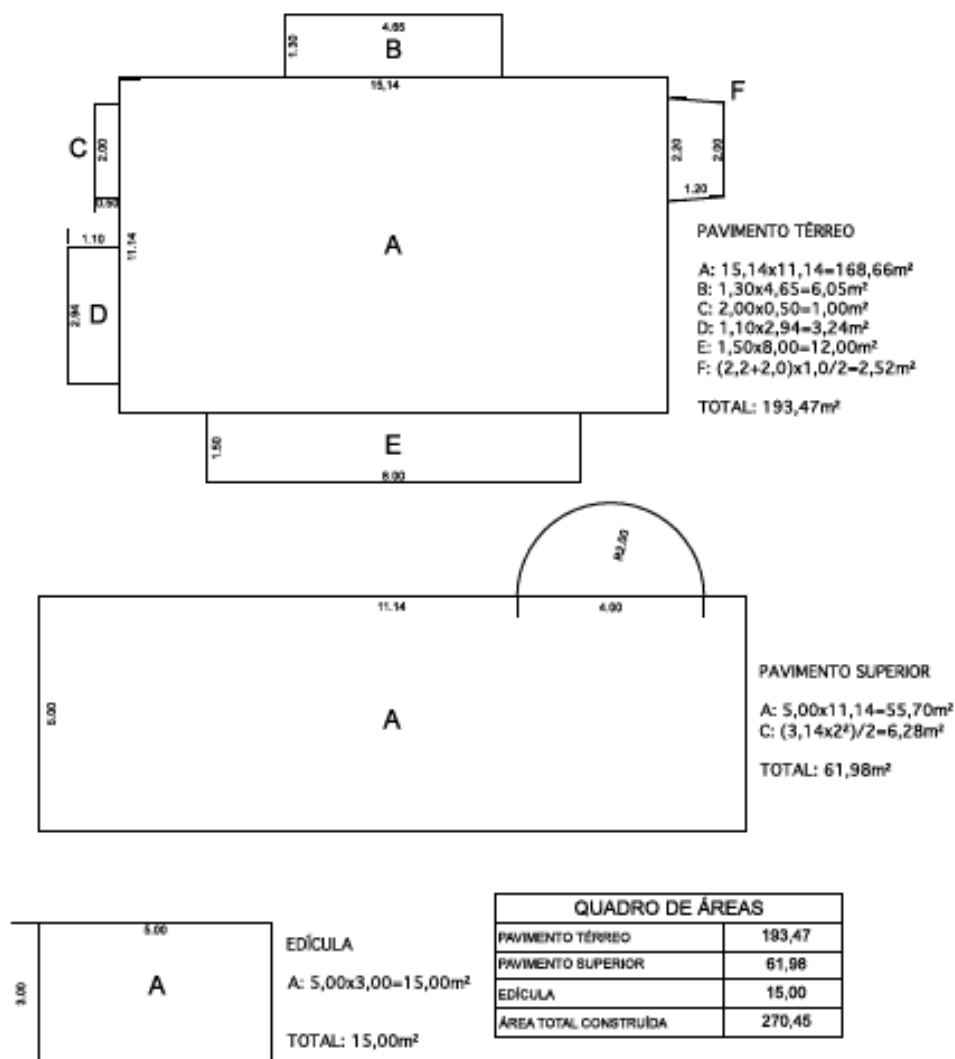
**As informações a seguir deverão constar em todas as pranchas:**

- “XX% (mínimo de 20%) da área deste lote será mantida como área permeável”;
- “Será mantido o perfil natural do terreno na faixa de recuo frontal junto às divisas com os lotes vizinhos”;
- “As instalações de GLP atenderão as normas da ABNT”;
- “As medidas dos beirais indicados no projeto representam a cobertura finalizada, incluindo as calhas e rufos”;
- “Será prevista drenagem de águas pluviais juntos aos muros” no caso de declives;
- “Será prevista a servidão de passagem de canalização de esgoto e águas pluviais dos lotes vizinhos”, quando houver;
- “Os taludes terão inclinação na proporção máxima de 1,5:0,90 (um e meio por noventa centímetros)=base:altura;
- “Os ralos de águas pluviais não receberão produtos químicos como tintas, água raz, thiner, querosene, varsol, ácidos de lavagem de piso,etc; ”
- Possuir ‘nº’ de vagas para veículos cobertas.

**h) Memorial de cálculo de áreas esc. 1:100**

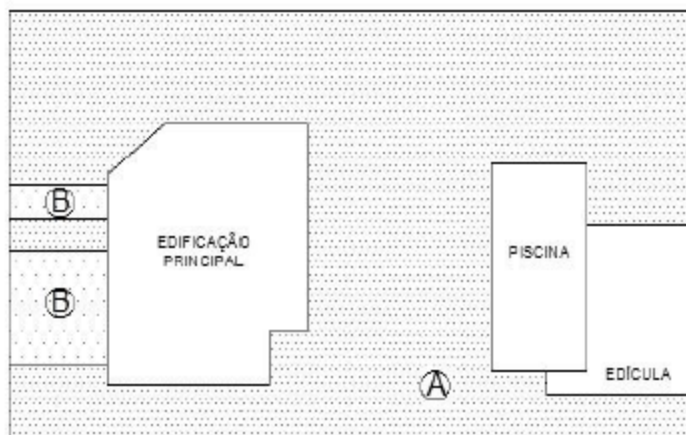
São dois Memoriais de Cálculo:

- Memorial de Cálculo de Área Construída é o croqui esquemático da área construída do pavimento térreo e superior (FIGURA 1);
- Memorial de Cálculo de Área Permeável é o croqui esquemático do lote com demarcação de todos os elementos arquitetônicos que impermeabilizam o solo (FIGURA 2);
- Dividir a edificação em figuras geométricas, indicando as cotas e descrever o cálculo com o resultado de cada área, e os totais de cada pavimento, conforme modelo em anexo;
- Aproximar para + quando o cálculo terminar com 0,05 – Exemplo: =1,575 = 1,58;
- Caso a “área ocupada” projeção total for diferente do térreo, demonstrar também o seu cálculo;



OBS:  
 DEFINIR AS FIGURAS SEU PERÍMETRO  
 APRESENTAR MEMORIAL DE CADA PAVIMENTO E/OU EDIFICAÇÃO  
 INDICAR % DE OCUPAÇÃO DO TERRENO

**Figura 1: Modelo de memorial de cálculo de áreas construídas.**



DESCRIÇÃO DA ÁREA PERMEÁVEL	DESCRIÇÃO DA ÁREA IMPERMEÁVEL
A - MATERIAL TIPO 01 - 260,84m <sup>2</sup>	C - (EDIFICAÇÃO PRINCIPAL) - 204,35m <sup>2</sup>
B - MATERIAL TIPO 02 - 32,00m <sup>2</sup>	D - (EDÍCULA) - 26,98m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO - 548,90m <sup>2</sup>	E - (PISCINA) - 22,65m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL - 292,83m <sup>2</sup>	ÁREA DO TERRENO - 548,90m <sup>2</sup>
53,55% DA ÁREA DO TERRENO	ÁREA PERMEÁVEL - 253,96m <sup>2</sup>
	46,45% DA ÁREA DO TERRENO

**OBS:**  
 DEFINIR AS FIGURAS E COTAR SEU PERÍMETRO  
 ANOTAR ÁREA DE CADA FIGURA E ESPECIFICAR MATERIAL  
 INDICAR % DE ÁREA PERMEÁVEL EM RELAÇÃO A ÁREA DO TERRENO

**Figura 2:** Modelo de memorial de cálculo de áreas permeáveis.

DESCRIÇÃO DA ÁREA PERMEÁVEL	DESCRIÇÃO DA ÁREA IMPERMEÁVEL
A – MATERIAL TIPO 01 – 260,84m <sup>2</sup>	C – (EDIFICAÇÃO PRINCIPAL) – 204,35m <sup>2</sup>
B – MATERIAL TIPO 02 – 32,00m <sup>2</sup>	D – (EDÍCULA) – 26,98m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO – 548,90m <sup>2</sup>	E – (PISCINA) – 22,65m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL – 292,84m <sup>2</sup>	ÁREA DO TERRENO – 548,90m <sup>2</sup>
53,55% DA ÁREA DO TERRENO	ÁREA IMPERMEÁVEL – 253,96m <sup>2</sup>
	46,45% DA ÁREA DO TERRENO

**Observação:**

- DEFINIR AS FIGURAS E COTAR SEU PERÍMETRO;
- ANOTAR ÁREA DE CADA FIGURA E ESPECIFICAR MATERIAL;
- INDICAR PORCENTAGEM DE ÁREA PERMEÁVEL EM RELAÇÃO A ÁREA DO TERRENO.



## **3.0- OBRAS**

### **3.1- REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS**

#### **3.1.1 – INÍCIO DA OBRA**

- I. Antes de iniciar a execução da terraplanagem ou da obra, o proprietário deverá solicitar à Associação Quintas do Lago Mossoró a devida autorização para tal fim, a qual deverá ser instruída com os seguintes documentos:
  - a. 01 (uma) via de declaração de pleno conhecimento e aceite das disposições do Estatuto Social, do Regimento Interno e do Manual de Normas de Construção da Associação Quintas do Lago Mossoró, assinada pelo Proprietário, Construtor e responsável Técnico pela Obra;
  - b. 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS” devidamente preenchido e assinado, no padrão estabelecido pela associação;
  - c. 01 (uma) cópia simples da Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Mossoró/RN;
  - d. 01 (uma) cópia simples do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Mossoró/RN;
  - e. 01 (uma) cópia simples das Anotações de Responsabilidade Técnica (RRT e/ou ART) emitida pelos responsáveis Técnicos do projeto e de execução da obra, devidamente quitadas.
  - f. 01 (uma) cópia se for o caso, da Autorização para Uso de Lote de Apoio;
  - g. 01 (uma) cópia se for o caso, da Autorização para Passagem da Tubulação de Esgoto e Águas Pluviais.
- II. Sondagem levantamento planialtimétrico no terreno serão, permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, mediante apresentação da autorização, do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ;



- III. Caberá ao responsável técnico contratado pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ a análise das solicitações para início das obras, cuidando de verificar o cumprimento de todos os requisitos constantes deste Manual;
- IV. Se forem constatadas faltas ou discordância de documentos, informações ou projetos, o proprietário será notificado, pelo responsável técnico, devendo tomar as providências cabíveis à correção das falhas apontadas na notificação, ficando suspensa a emissão da “AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS” até que a documentação esteja regularizada;
- V. A “AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS” será emitida pela associação, desde que:
  - a. Não haja pendências no processo de Aprovação do Projeto do Proprietário, conforme informação a ser prestada à Diretoria, por escrito, pelo responsável técnico contratado pela associação e encaminhada à sua Diretoria;
  - b. A execução da obra não poderá ser iniciada, após a terraplenagem caso necessária, antes de efetuadas as ligações de água e energia elétrica, barracão (ANEXO E e F) para guarda de materiais/ferramentas e a ligação da rede de esgoto ou sistema de tratamento individual para o lote dimensionado para a equipede trabalho, caso a rede coletora de esgotos ainda não esteja operando conforme cronograma dos Empreendedores;
  - c. Tenha apresentado todos os documentos referidos no inciso I acima.
- VI. Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executado após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ e apresentação do Alvará de Licença de Construção junto à Prefeitura Municipal de Mossoró.

### **3.1.2 – ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**

- I. Deverão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.



- II. As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da testada do lote do associado.
- III. Nos lotes que possuírem BOCA DE LOBO no limite da extensão da testada de lote do associado, não será permitida a alteração da Topografia Original do lote na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la.
- IV. O ASSOCIADO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.
- V. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento sanitário ligado à rede de esgotamento sanitário.

### **3.1.3 – TELA DE PROTEÇÃO**

- I. Será obrigatória a colocação de telas de proteção ao longo dos lotes de divisa já edificados, ou em edificação, como também, em todo o perímetro voltado para as vias de circulação, desde que ofereça risco de queda de materiais fora do limite do lote. (Multa 2);
- II. As telas deverão ser instaladas a partir da cota máxima de 1m a partir do terreno natural, e serem prolongadas até o nível da cobertura. O sistema de fixação e suporte das telas deverão dimensionados de forma a garantir boa estabilidade do conjunto quando submetidos às ações externas, principalmente de vento;
- III. Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de estacionamento de veículos automotores, canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades com exceção quando for usado como lote de apoio e com prévia autorização (ANEXO K) por escrito do Proprietário do lote que se pretende ocupar. (Multa 2).

#### **3.1.4 – TAPUME**

- I. Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes, não incluindo nesta cláusula as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico e execução do barracão (ANEXO E e F) de obra. (Multa 1);
- II. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, ou ainda de lonas, na cor verde-oliva, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote. (Multa 1);
- III. Não será permitida a ocupação do passeio e sistema de lazer com tapume. (Multa 1);
- IV. Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada. (Multa 1);
- V. Caso a obra esteja localizada em lote de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com a área pública. (Multa 1);
- VI. Caso haja previsão de construção de muros no projeto, os mesmos poderão ser construídos em substituição aos tapumes, no prazo de até 30 (trinta) dias. Durante a execução do muro deverá ser feito um fechamento provisório com cerquite de proteção (CONFORME ANEXO) de 1,20 metros, que só poderá ser removido após a conclusão do muro. (Multa 1);
- VII. A retirada do tapume só poderá ser feita após a conclusão da obra e a completa remoção do material de construção e entulhos. (Multa 1);
- VIII. A retirada do tapume frontal para realização de serviços finais, somente poderá ocorrer após autorização da AQLM, que concederá um prazo máximo de 15 (quinze) dias para finalização dos serviços. (Multa 1)
- IX. Não serão permitidos materiais, entulhos, ferramentas e equipamentos depositados no recuo frontal da construção após a abertura do tapume. (Multa 1)

#### **3.1.5 – PESSOAL DE OBRA**

- I. Deverá ser cadastrado (ANEXO H e I) todo o pessoal cujo acesso à obra é autorizado pelo proprietário ou responsável através de procuração (ANEXO

- J)(empregados, empreiteiros de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança ou à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ;
- II. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança para cancelamento da liberação de acesso ao QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra;
- III. Somente será permitido o trabalho em obras no QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, de Segunda a Sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas e aos sábados das 07:00 às 13:00 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 13:00 horas, aos domingos e dias considerados por lei feriado municipal, estadual ou federal. (Multa 2);
- IV. Serviços que não ocasionem BARULHO (tais como medição de móveis, pintura interna, acabamentos) poderão prosseguir até as 19h, desde que acompanhado pelo proprietário ou responsável técnico pela obra e previamente autorizado pelo setor técnico da associação.

### **3.1.6 – LOTE DE APOIO**

- I. É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.
- II. O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA comum ao lote da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinada a jardim ou lazer.
- III. O LOTE DE APOIO não poderá ter a Topografia Original do lote alterada.
- IV. Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deverá ser reconstituído, removidos todos os vestígios de obra, matérias, entulhos, não podendo ser espalhados nenhum material como britas, pedras e etc com exceção de areia.

### 3.1.7 – ALOJAMENTO E BARRACÕES

- I. O alojamento para vigia e sanitários deverá ser construído, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra. (Multa 1);
- II. Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. (Multa 1);
- III. O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto particular existente, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. (Multa 1);
- IV. Caso a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ ou Departamento de Segurança constatem a ocorrência de dano nas propriedades de vizinhos, tal funcionário terá seu acesso negado ao QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. (Multa 2);
- V. A entrada do material de construção para uso só será permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ e apresentação do Alvará de Licença de Construção expedido pela Prefeitura de Mossoró, devendo ser respeitados os horários permitidos, de Segunda a Sexta-Feira, das 07:00 às 17:00 horas, e aos Sábados de 08:00 às 12:00 horas, sendo proibida a descarga aos Domingos e feriados. (Multa 2);
- VI. Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, Área de Lazer ou sistema de lazer. (Multa 3);
- VII. É terminantemente proibido o reparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra no pavimento, passeio, vias públicas, jardins, área de lazer. (Multa 1);
- VIII. 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 Empreendimento e nas adjacências. (Multa 1);

- IX. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pelo Órgão Municipal de Mossoró. (Multa 2);
- X. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas 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 de águas pluviais ou prejudicar a APP. (Multa 1);
- XI. Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo na obra, devendo receber o mesmo tratamento de coleta e disposição do lixo das residências;
- XII. Os detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra poderão ser mantidos nos limites internos do canteiro, por período não superior a 15 dias. (Multa 1);
- XIII. Não será permitida qualquer queima, incluindo entulho e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. (Multa 1);
- XIV. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por contratadas pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ ou empresa contratada para este fim, em horários pré-estabelecidos. (Multa 1);
- XV. A estocagem de material na parte interior do canteiro de obras (tijolos, blocos, lajotas). Não poderá exceder a altura de 2,40 m.

### **3.1.8– TERRAPLANAGENS, ESTAQUEAMENTOS E FUNDAÇÕES.**

- I. Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados. (Multa 2);
- II. Todas as obras com serviços de escavação, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar normas de segurança (CITAR NBR);
- III. A topografia dos lotes vizinhos deverá ser mantida, salvo prévia autorização da AQLM;
- IV. A operação de máquinas para movimentação de terra só poderá ser realizada na presença e supervisão do responsável pela obra (engenheiro, arquiteto, mestre de obra, técnico civil). (Multa 1);

- V. Caso as obras de terraplanagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos lotes afetados. (Multa 1);
- VI. As escavações deverão ter sinalização de advertência e barreira de isolamento em todo o seu perímetro. (Multa 1);
- VII. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, de lazer e jardins do QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. (Multa 2).

### **3.1.9 - INTERRUPTÃO DA OBRA**

- I. Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o adquirente deverá retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente pela obrigatoriedade de tal procedimento. (Multa 3);
- II. Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre. (Multa 1);
- III. O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação. (Multa 1);
- IV. Havendo interrupção da obra o proprietário deverá informar a data da paralisação da mesma. (Multa 2);
- V. Cabe ao proprietário fazer limpeza geral da obra paralisada. (Multa 1).

### **3.1.10- LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA**

- I. É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes vizinhos e/ou residências que não façam divisa lateral ou de fundo. (Multa 1);
- II. Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou de fundo, o adquirente deve apresentar autorização do proprietário cedente e pedido de ligação



junto às concessionárias à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. (Multa 1);

III. Cabe ao adquirente o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias.

### **3.1.11 – INSPEÇÃO DE OBRA**

- I. É reservado o direito à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Loteamento, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais.
- II. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ e pelos órgãos públicos, cópias do Alvará de Licença de Construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, incluindo o presente Regulamento.
- III. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o adquirente fica obrigado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, dando início ao processo de substituição do projeto junto ao Departamento Técnico e posteriormente à Prefeitura Municipal de Mossoró. (Multa 1)
- IV. Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém, sua altura e com área máxima de 1,50m<sup>2</sup>, placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura Municipal de Mossoró, endereço da obra incluindo a identificação de quadra e lote. Demais placas, se houver, (autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, fornecedores, etc.) estas não poderão ultrapassar cada uma delas, a área equivalente a 1,00 m<sup>2</sup>. (Multa 1)



### **3.1.12– PASSEIO PÚBLICO**

- I. Deverá seguir padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ.
- II. Deverão ser observadas as distâncias mínimas das rampas de acesso de veículos e pedestres. Estas não poderão superar 08 metros ou 50% da frente do lote, o que for maior. (Ver ANEXO A)

### **3.1.13 – FIM DE OBRA E HABITE-SE**

A carta de liberação para expedição “Habite-se” pelo Órgão público responsável somente será emitida pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ após ser por ela verificado:

- a. O integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, sejam as emanadas pelo Poder Público, seja referente às restrições urbanísticas existentes ou através deste Regulamento (ver CHECKLIST – ANEXO M);
- b. A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, sejam no próprio lote ou no lote de apoio (apenas areia poderá ser espalhada no lote de apoio, pedras e similares deverão ser retirados na limpeza);
- c. O pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas.
- d. Deve ser constatado em vistoria mediante checklist (ANEXO M) se a edificação está concluída, tendo implicadas todas as portas e janelas, instalações hidráulicas e elétrica (em plenas condições de funcionamento), paredes, muros e todas as áreas dentro do lote externas a residência concluídas, com revestimentos e pinturas de acordo com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO.

Fica facultada à ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ optar em compelir o adquirente a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre a expensas do adquirente.



### **3.1.14– RETIRADA DE VEGETAÇÃO**

Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da apresentação por escrito, da Prefeitura Municipal de Mossoró ao proprietário da obra ou residência. (Multa 4)

### **3.1.15– REFORMAS**

- I. Qualquer alteração do projeto, durante a obra ou qualquer reforma após a conclusão desta, deverá ser previamente comunicada e aprovada pela AQLM. (multa 2)
- II. Qualquer reforma que seja feita em residências já prontas ou alteração do projeto em execução deverá seguir as mesmas normas existentes no manual de construção.
- III. Nas reformas todo e qualquer material deverá ser estocado dentro do limite do lote do proprietário ou lote de apoio. Caso o material fique estocado na parte frontal ou lateral da casa, como também no lote de apoio será obrigatório o fechamento com o tapume padrão. (Multa 1)

### **3.1.16– OCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **Autorização para Ocupação**

- I. Antes da ocupação do imóvel, o proprietário deverá solicitar antecipadamente na sede da Associação a autorização para tal fim, através de protocolo; Em 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” devidamente preenchida no padrão estabelecido pela associação, 01 (uma) via ficará com o solicitante, devendo aguardar a liberação por parte da Associação;

“AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” será emitida desde que:

- a. Não haja pendências no processo de Aprovação do Projeto do Proprietário junto à associação;



- b. O passeio público (calçada) esteja pronto e acabado e executado de acordo com os padrões do loteamento.
- c. Seja apresentado o “habite-se” emitido pela Prefeitura Municipal de Mossoró/RN;
- d. Tenham obedecido todos os requisitos do checklist para o habite-se da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ.

### **3.1.17 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

- I. O presente Regulamento Interno de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal. Assim, compete ao adquirente a observância de legislação sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.
- II. O não cumprimento do presente Regulamento Interno de Obras, dará o direito a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ para solicitar a Prefeitura Municipal de Mossoró sua fiscalização, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.
- III. O referido Manual de Normas de Construção, poderá ser alterado pelo Conselho Deliberativo sem que seja mudada sua essência ou prejudicada sua finalidade.
- IV. Todas as comunicações, ordens, solicitações, recursos e outros, não importando a natureza do fato que as tenha motivado, deverão ser emitidas e apresentadas por escrito, através de e-mail (documento digitalizado), carta, documento protocolado ou qualquer outro meio de comunicação que permita o registro e o rastreamento de sua origem e seja aprovado pelo diretor presidente.

### **3.1.18– FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES**

- I. A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e demais normas internas de obra serão efetuadas pela



ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ, referida neste instrumento, especialmente constituída para este fim.

- II. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não dará ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.
- III. Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do presente Regulamento acarretará penas de multas e outras, a serem estabelecidas pelo Conselho Deliberativo e aplicados pela Diretoria Executiva. Enquanto tal não ocorrer, as penas serão as previstas nesse Regulamento e renovadas automaticamente, a cada dia, até que o problema seja sanado. A Diretoria poderá dar prazo razoável ao adquirente de lote para que sane a infração antes da aplicação da multa.
  - a. O acima disposto não inibe a ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ ou a qualquer interessado que possuir legitimidade ativa de tomar qualquer medida legal contra o infrator.
  - b. As multas serão dispostas por escrito e deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. O inadimplemento acarretará um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor estabelecido.
  - c. Os recursos contra as multas poderão ser apresentados ao Conselho Deliberativo antes do vencimento. Porém, não terão efeito suspensivo e, para apreciação dos recursos, deverá estar comprovado o pagamento dos valores das multas, aplicadas ou que vierem a sê-lo.
  - d. As multas referidas em cada item deste Regulamento serão aplicadas por infração e nos seguintes valores:
    - o Multa 1: valor equivalente a 1/4 quota do lote do infrator, por dia;
    - o Multa 2: valor equivalente a 1/2 quota do lote do infrator por dia;
    - o Multa 3: valor equivalente a 3/4 quota do lote do infrator, por dia;
    - o Multa 4: valor equivalente a 1 quotas do lote do infrator, por dia.



e. Nos casos de infrações a este manual em que não houver previsão de multa específica, o CONSELHO DELIBERATIVO poderá aplicar qualquer das multas previstas no item d.

f. A sistemática e valores das multas poderão ser modificados, a qualquer momento, por decisão do Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ.

### **3.2 – ENCERRAMENTO**

O presente Regulamento poderá ser alterado em Assembleia Geral específica, convocada pela ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ. Ressalvam-se as modificações relativas ao Regulamento Interno de Obras e Valores de multas, que poderão ser alterados pelo Conselho Deliberativo da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ.

A ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ fica autorizada a emitir boleto de cobrança para haver qualquer crédito que tiver o proprietário, compromissário comprador ou compromissário cessionário, inclusive decorrente de aplicação de multas.

O estatuto da ASSOCIAÇÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ encontra-se anexado ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

## 4.0 – GLOSSÁRIO

**Alinhamento:** É a linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote ou gleba e o logradouro público.

**Alvará:** É o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanizados de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

**Área Construída do Pavimento:** É a área de construção do piso do pavimento, incluindo as ocupadas por paredes e pilares e as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação.

**Área Construída Total:** É a soma das áreas de piso de todas as edificações principais e edículas, incluindo as ocupadas por várias comuns.

**Área de Lazer (Área Verde):** Área destinada à recreação dos moradores.

**Área Ocupada:** É a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: “brise-soleil”, jardineiras, marquises, pérgolas e beiras.

**Área de Projeção:** Área da superfície correspondente a maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno.

**Área de Proteção Permanente (APP):** Faixas “non aedificandi”, isto é, não podem ser edificadas ou permitir projeções de elementos arquitetônicos ou impermeabilizantes.

**Área de Recuo:** É a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

**Área “non aedificandi”:** É a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação e/ou impermeabilização.

**Área Total da Edificação:** É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

**Balanço:** É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos.



**Beira, Beiral ou Beirado:** É o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação.

**Cobertura:** É a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer coberta da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

**Desdobro, desmembramento ou subdivisão:** Subdivisão de lote originário de loteamento.

**Divisa:** É a linha limítrofe do terreno.

**Edícula:** Edificação acessória separada do corpo da edificação principal do lote.

**Edificação monobloco:** Edificação única no terreno com eventual edícula que será necessariamente incorporada à construção principal.

**Fossa-sumidora:** São reservatórios de coleta de esgoto para decantação dos sólidos e infiltração dos líquidos.

**Fração do Lote:** É o Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote.

**Frente ou Testada (do lote ou terreno):** É a divisa frontal do terreno, para efeito de aplicação das restrições aqui numeradas, definida nos termos do memorial descritivo do loteamento.

**Fundo de Terrenos:** É a divisa oposta à frente do lote.

**Galeria:** É o espaço livre de acesso público para a circulação de pedestres, coberto por marquise ou laje do pavimento imediatamente superior, em casos especiais, dar acesso a veículos de serviço e/ou acesso a estacionamento.

**Índice de Aproveitamento:** É o quociente entre a soma das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área do terreno.

**Logradouro público:** É o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao

**Lote de Apoio:** Lote utilizado para guardar material de obra mediante autorização do proprietário.

**Lotes de esquina:** Lotes que têm uma frente (ou testada) e uma lateral voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam.

**Mezanino:** É a laje de piso situada em nível intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, cuja projeção ocupa no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento onde se situa.

**Muro de arrimo:** Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno.

**Passagem de servidão:** Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

**Pavimento Térreo:** É o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima das medidas de altura previstas neste manual em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) seja(m) lindeiro(s).

**Pavimento Superior:** Pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

**Ponto médio:** Média dos níveis extremos da testada do lote.

**Recuo:** É a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido em relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações.

- a. O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote;
- b. O recuo de fundo é o correspondente ao fundo do lote;
- c. O recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos.

**Remembramento ou Unificação:** Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

**Subsolo:** São pavimentos, enterrados ou semi-enterrados, situados abaixo do pavimento térreo.

**Taxa de Ocupação:** No plano horizontal, é o percentual da área do lote ou gleba ocupada pela projeção do edifício.

**Taxa de Permeabilidade:** Percentual da área do lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação ou impermeabilização, destinada a permitir a infiltração das águas pluviais.

**Testada ou Frente do lote:** É a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.

**Via de Circulação:** É o espaço organizado para circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central.



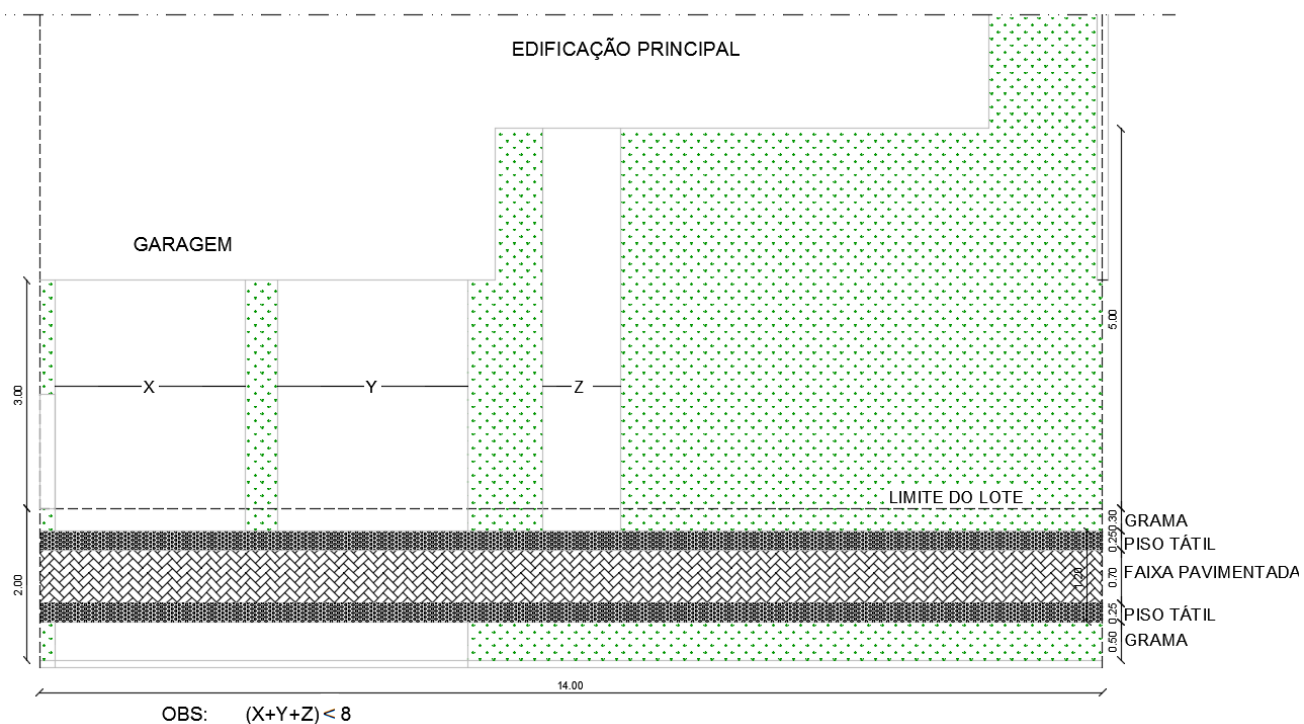
**Vielas sanitárias:** Faixas “non aedificandi”, onde serão executadas redes coletivas de esgoto sanitário ou drenagem pluvial.



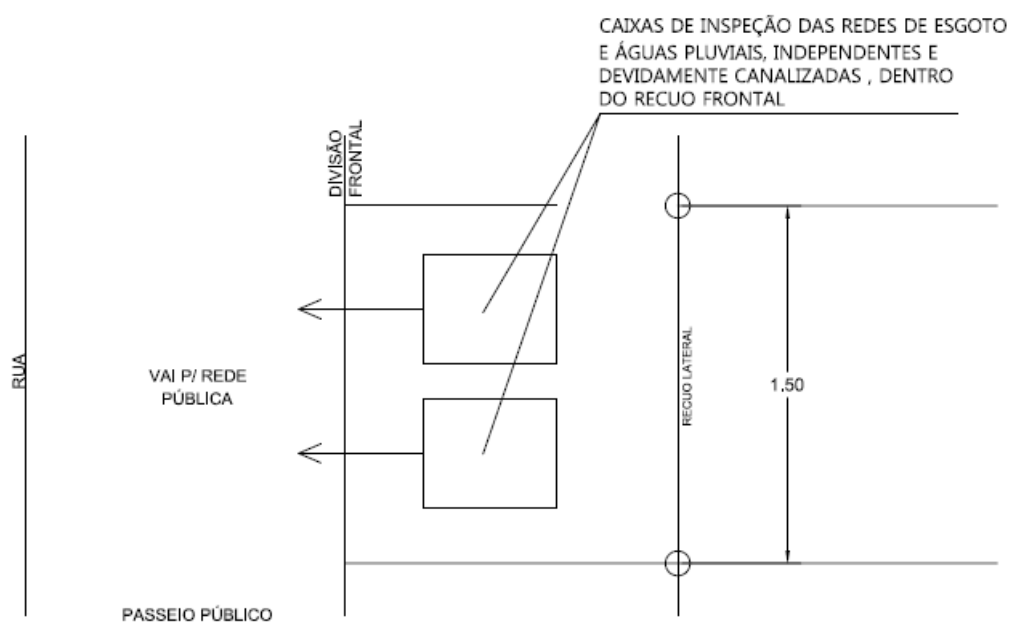


## ANEXOS

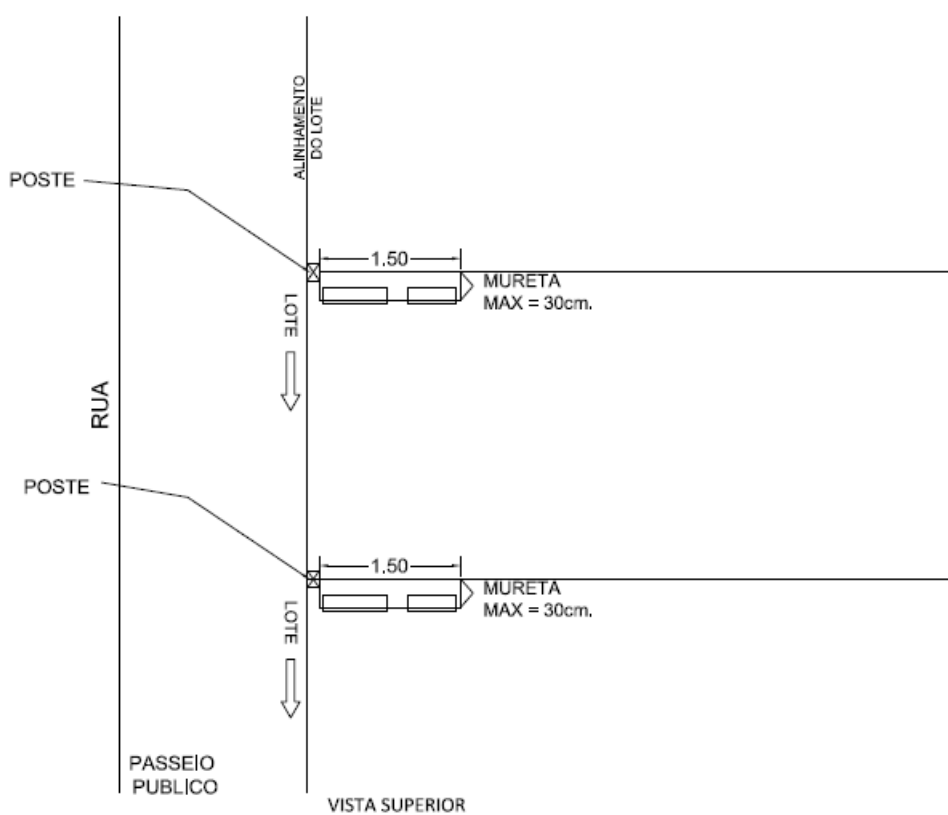
## ANEXO A – DETALHE PASSEIO PUBLICO PADRÃO QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ



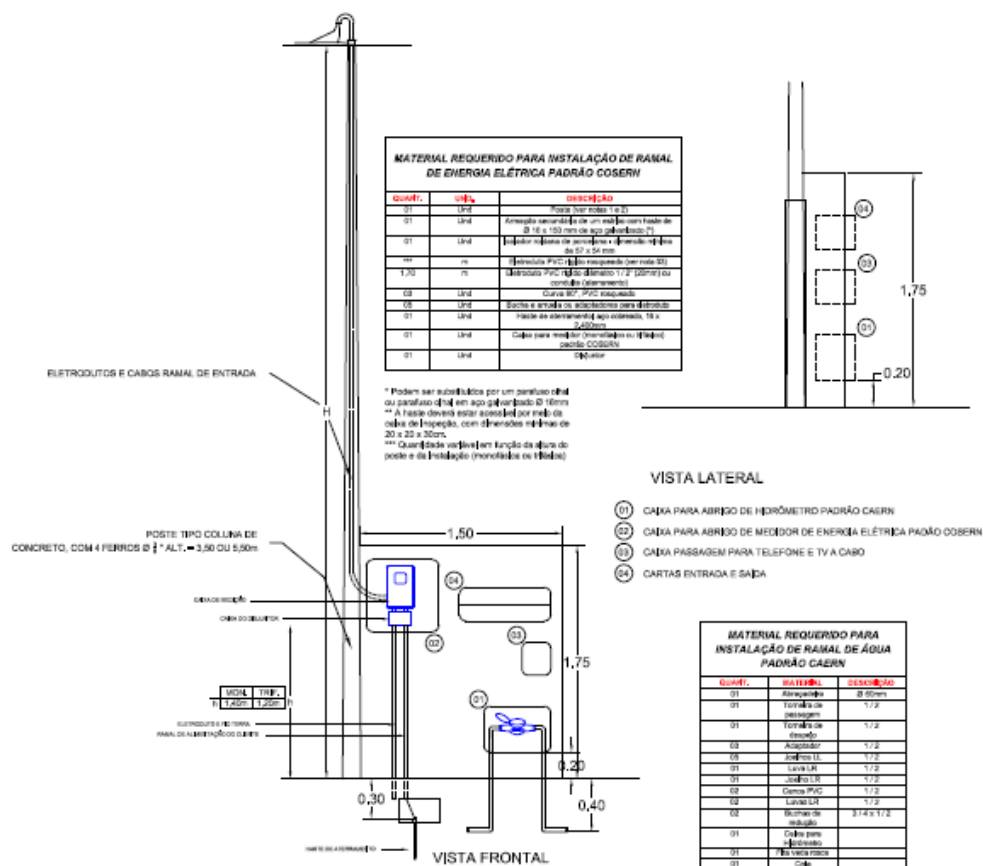
## ANEXO B – DETALHE CAIXA DE INSPEÇÃO DE ESGOTO E AGUAS PLUVIAIS



## ANEXO C – DETALHE CAVALETE / ABRIGO DE MEDIDORES DE AGUA E LUZ



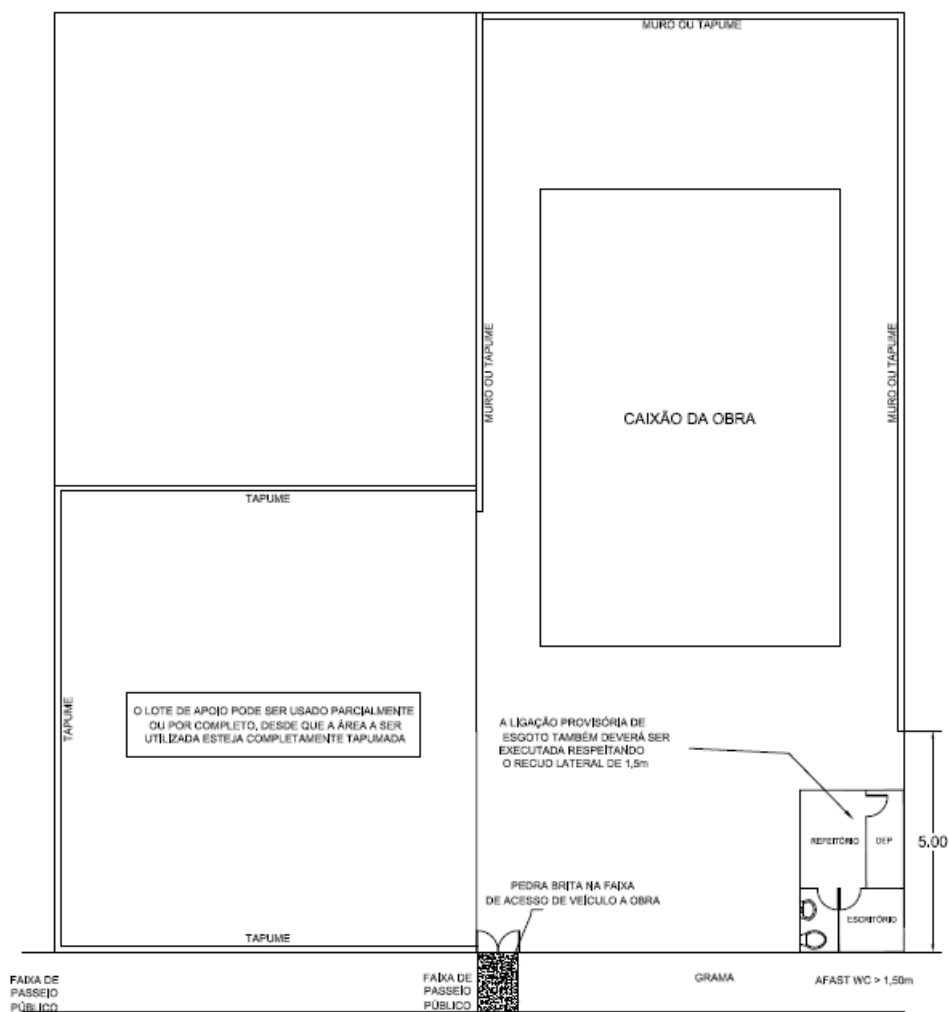
## ANEXO D – DETALHE MURETA MEDIÇÃO DE AGUA E ENERGIA PADRÃO CAERN E COSERN



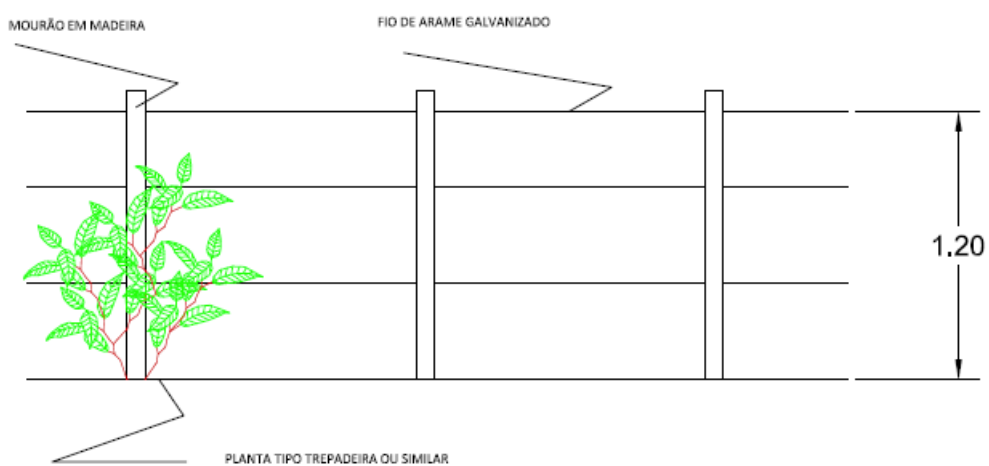
## ANEXO E – CROQUIS ESQUEMATICO LOTE EM OBRAS (SEM LOTE DE APOIO)



## ANEXO F - CROQUIS ESQUEMATICO LOTE EM OBRAS (COM LOTE DE APOIO)



**ANEXO G – SUGESTÃO DE PROJETOS PARA CERCA VIVA (DEVE CONSTAR NO PROJETO)**







## ANEXO H – AUTORIZAÇÃO PARA ENTRADA DE PESSOAL

Eu, _____	
R.G. _____	
Responsável pela contratação da obra	(nº da carteira)
Proprietário:	
Qd _____ LT _____	
Tel: _____	

Caso a autorização seja para empresas, utilize este espaço;

Empresa: \_\_\_\_\_

TERREPLANAGEM FUNDAÇÃO TOPOGRAFIA ORÇTO INSTALAÇÕES VISITANTES OUTROS

NOME COMPLETO	RG	AUTORIZAR	RENOVAR	CANCELAR	LIBERAR

Esta autorização deve ser entregue no Departamento Técnico, pelo responsável pela contratação na obra, responsável pela obra ou proprietário do lote.

VALIDADE: 30 Dias

Mossoró - RN, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

\_\_\_\_\_



---

## ANEXO I – AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL DE OBRA

### ANEXO J - AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL DE OBRA

Outorgante,

Nome:

\_\_\_\_\_

CPF:

\_\_\_\_\_

Profissão:

\_\_\_\_\_

Eu, \_\_\_\_\_, proprietário do lote \_\_\_\_\_, quadra \_\_\_\_\_, autorizo o Sr.

\_\_\_\_\_,

Portador do RG \_\_\_\_\_, a partir desta data, a ser responsável pela obra em meu lote, no Residencial Quintas do Lago Mossoró, podendo fazer contratação, renovações, cancelamento e liberações para orçamento.

Mossoró - RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Proprietário

Responsável



## ANEXO J – PROCURAÇÃO

### ANEXO J - AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL DE OBRA

Outorgante,

Nome:

CPF:

Profissão:

Eu, \_\_\_\_\_, proprietário do lote \_\_\_\_\_, quadra \_\_\_\_\_, autorizo o Sr. \_\_\_\_\_,

Portador do RG \_\_\_\_\_, a partir desta data, a ser responsável pela obra em meu lote, no Residencial Quintas do Lago Mossoró, podendo fazer contratação, renovações, cancelamento e liberações para orçamento.

Mossoró - RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Proprietário

\_\_\_\_\_  
Responsável



## ANEXO K – AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO EM OBRA

Proprietário Autorizador:

\_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_

Lote: \_\_\_\_\_

Proprietário Autorizado:

\_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_ N°: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_

Lote: \_\_\_\_\_

Pelo presente instrumento, eu, \_\_\_\_\_, residente e domiciliado à Rua/Av. \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, complemento \_\_\_\_\_, na cidade de \_\_\_\_\_, titular do lote acima descrito, autorizo o Sr. (Sra.) \_\_\_\_\_, residente e domiciliada à Rua/Av. \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, complemento \_\_\_\_\_, na cidade de \_\_\_\_\_, a se utilizar do lote de minha propriedade para uso exclusivo de depósito de materiais durante a construção de sua residência, sita ao acima descrito. Tal uso está subordinado às restrições constantes no Regulamento e Estatutos do Residencial Quintas do Lago Mossoró.

O autorizado compromete-se, a partir da assinatura deste termo, a recompor nas condições originais a área do lote utilizado como apoio livre de quaisquer materiais, entulhos ou equipamentos que foram utilizados na obra.

Saliente ainda que, a qualquer tempo, poderei solicitar a devolução do lote, o qual deverá ser desimpedido de imediato e entregue nas condições originais.

Peço atenção especial para que não sejam danificadas as árvores existentes no lote.

E por estarem em comum acordo aos itens retro descritos, assinam este termo de autorização.

Mossoró - RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Proprietário Autorizador

\_\_\_\_\_  
Proprietário Autorizado



---

## ANEXO L –SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE DE PROJETO


Eu, \_\_\_\_\_, proprietário do lote \_\_\_\_\_, quadra \_\_\_\_\_, solicito ao Departamento Técnico do Residencial Quintas do Lago Mossoró a Análise de Projeto para aprovação, responsabilizo-se por todas as informações e dados do projeto entregue, e reconheço que estou ciente de todas as informações contidas no Manual “Construindo no Quintas do Lago com a Mossoró”, bem como do “Regulamento das Restrições de Construções no Quintas do Lago”.

Mossoró - RN, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Proprietário

\_\_\_\_\_  
Dep. Técnico SQLM

## ANEXO M - CHECKLIST PARA HABITE-SE

 <b>CHECLIST PARA VISTORIA</b>		
PROPRIETÁRIO:		
ENDEREÇO:		
DATA DA VISTORIA:		
O IMÓVEL POSSUI OS SEGUINTE REQUISITOS PARA O HABITE-SE		
	SIM	NÃO
1. A obra (edificação principal e área externa) está totalmente concluída		
2. O lote de apoio está limpo e reconstituído*		
3. A obra foi executada de acordo com o projeto aprovado pela AQLM		
4. o lote está limpo e sem restos de obra		
5. A edificação respeitou os recuos		
6. O passeio seguiu as normas as AQLM		
7. As instalações hidráulicas estão concluídas e em funcionamento		
8. As instalações elétricas estão concluídas e em funcionamento		
9. As instalações sanitárias estão concluídas e em funcionamento		
10. As paredes externas estão rebocadas e pintadas		
11. A área externa (piso e permeabilidade) estão como consta no projeto aprovado		
A EDIFICAÇÃO VISTORIADA CUMPRE TODOS OS REQUISITOS		
* Sem restos de obra (cimento, brita, areia, etc) nenhum material pode ser espelhado no lote de apoio		
PENDÊNCIAS E OBSERVAÇÕES:		
_____ assinatura e carimbo do analista da AQLM		