



Imagem meramente ilustrativa

# MANUAL DE NORMAS CONSTRUTIVAS

**TAMBORE**<sup>®</sup>  
BAURU

## Introdução

Este manual foi elaborado a partir do Anexo IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, referente ao empreendimento denominado "LOTEAMENTO TAMBORÉ BAURU", que apresenta o **Regulamento de Restrições Convencionais Urbanísticas e de Construção** do LOTEAMENTO TAMBORÉ BAURU, para auxiliá-los no desenvolvimento de sua obra e na utilização correta das áreas comuns.

### INFORMAÇÕES PARA CONTATO

**FIVE ENGENHARIA**

55 (11) 3053.9009

sac@five5.com.br

www.five5.com.br

## Índice

<b>Informações Gerais .....</b>	<b>06</b>
<b>Restrições.....</b>	<b>08</b>
<b>Recuos.....</b>	<b>10</b>
<b>Edícula .....</b>	<b>12</b>
<b>Altura das Edificações .....</b>	<b>14</b>
<b>Abrigo para Automóveis.....</b>	<b>16</b>
<b>Piscinas.....</b>	<b>17</b>
<b>Muro de Arrimo .....</b>	<b>18</b>
<b>Fechamento dos Lotes .....</b>	<b>19</b>
<b>Faixa de Servidão .....</b>	<b>22</b>
<b>Passo a Passo Para a Aprovação .....</b>	<b>24</b>
<b>Início da Construção.....</b>	<b>28</b>



## Informações Gerais

Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das Legislações Estaduais, Municipais e Federais, tanto no que se refere ao uso do solo, quanto à aprovação dos projetos.

As condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) Assegurar um adequado uso da propriedade;
- c) Todos os croquis técnicos presentes neste material são meramente ilustrativos e necessariamente não apresentam proporções e escalas reais.

## Procedimentos para aprovação dos projetos

Com o intuito de atender às exigências da legislação vigente, às normas e restrições de edificação no empreendimento, contidas no Contrato de Compra e Venda do Lote, bem como às decisões das Assembleias, o proprietário deverá entregar para apreciação e aprovação da Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, todo o projeto de construção, remembramento ou desdobro que desejar realizar em seu lote, antes de submetê-los à aprovação dos órgãos públicos.

## ✓ Documentos necessários para análise da associação de moradores

### Novas construções:

a. Três vias do projeto arquitetônico completo, contendo:

- Planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, com as cotas dos recuos;
- Cortes longitudinais e transversais, com a indicação do perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, subsolo, garagem, desde a guia fronteira até os limites de fundos;
- Corte de piscina com a indicação de declividade (quando houver);
- Elevações: frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno e acabamento da edificação, exceto ilustração em perspectiva artística;
- Planta de cobertura indicando: sentido do caimento das águas e sua inclinação, material do telhado;

b. Três vias do levantamento planialtimétrico, constando curvas de nível, cota de nível, passeio público, ângulos de fechamento da área do terreno e lotes confrontantes com suas identificações;

c. Três vias dos Memoriais sobre a Construção da Piscina (quando houver).

d. Três vias do Memorial Descritivo da Edificação;

e. Uma via da ART ou RRT do profissional, devidamente recolhida.

### Remembramento e desdobro dos lotes:

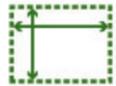
a. Uma via da Matrícula atualizada dos lotes, em nome do solicitante;

b. Planta com situação atual e pretendida;

c. Memorial descritivo da situação pretendida;

d. RRT ou ART do profissional, devidamente recolhida.

# Restrições



## Uso e restrições quanto à ocupação do lote

(Artigos 22º, 23º, 24º e 25º)

Os lotes residenciais são destinados ao uso estritamente unifamiliar, nos quais será permitida a construção de uma residência e uma edícula por lote. Para os lotes comerciais, a construção deve ser de uso comercial ou de serviço.

É proibido colocar letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos.



## Índices de construção e outras exigências

(Artigos 26º, 27º e 28º)



## Coeficiente de Aproveitamento - C.O.

A área total construída da edificação principal (X), somada à área total da edícula (Z), não poderá ser maior do que a área do lote.



## Taxa de Ocupação – T.O.

A porcentagem do terreno sobre o qual existe projeção das construções (térreo, superior, subsolo, garagens cobertas, abrigos para automóveis e edícula) não poderá ser maior do que 60% do lote.

A projeção de cobertura, com largura inferior a 0,75m (setenta e cinco centímetros) além da alvenaria, conhecida como beirais, não será considerada como área computável.



## Taxa de Permeabilidade – T.P

A área mínima permeável deverá ser de 20% (vinte por cento) da área total do Lote. Para a aplicação da Taxa Permeável pode ser somada a área ajardinada dos recuos exigidos neste manual.

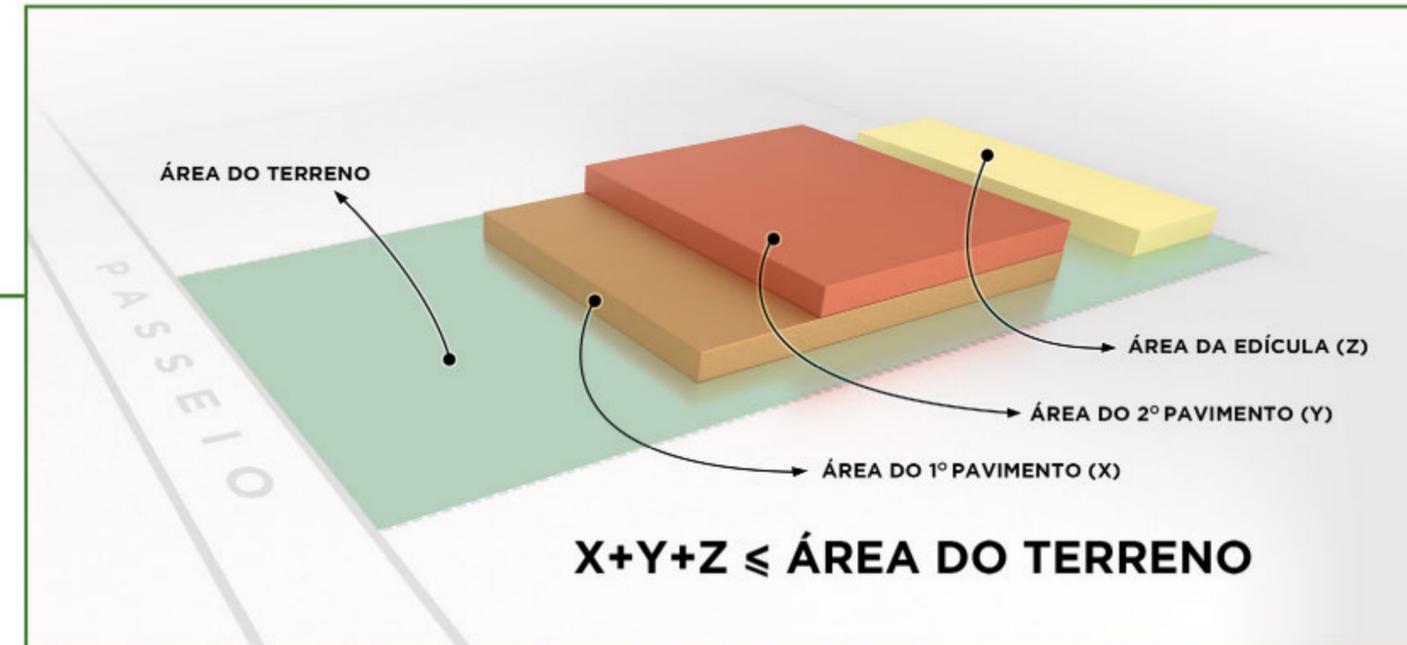


Imagem 1 - Coeficiente de aproveitamento

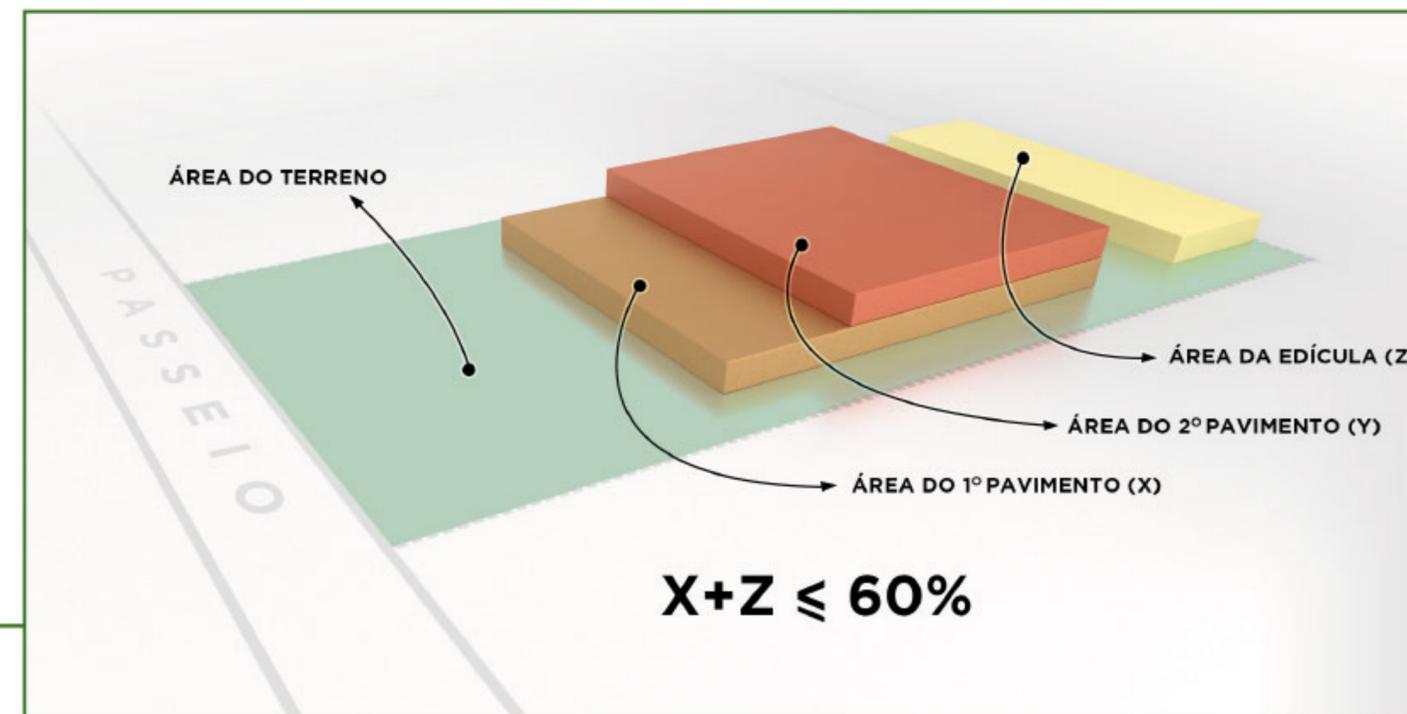


Imagem 2 - Taxa de ocupação e permeabilidade

## Recuos (Artigo 29º)



Imagem 3a - Recuos para edificação sem edícula

- Recuo é o afastamento mínimo exigido da construção em relação às divisas do lote, podendo ser frontal, lateral e de fundo.
- Todos os recuos serão contados perpendicularmente, a partir das divisas do lote até o ponto mais próximo da construção sobre ele erigida.
- As sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.
- A projeção de coberturas sobre a área de recuo somente será permitida na área de abrigo para automóveis, em um dos recuos laterais do lote.
- Os beirais poderão ter no máximo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de projeção sobre os recuos mínimos obrigatórios.
- Não é permitida a compensação de recuo, devendo sempre atender aos recuos mínimos obrigatórios.



## Faixa do recuo de fundo (Artigo 29º)

Deve ser de no mínimo 3,00m (três metros), medidos da divisa dos fundos até o início da construção.



## Faixa do recuo frontal (Artigo 32º)

Deve ser de no mínimo 5,00m (cinco metros), medidos do alinhamento do lote com a calçada até o início da construção.

Na faixa de recuo frontal é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone, TV a cabo e caixa de correio, conforme padrão e localização exigidos pelas concessionárias locais e definidos pela associação de moradores.

Poderá ser usada como jardim e é permitido pavimentar a faixa de acesso de veículos e pedestres, desde que seu somatório máximo resulte em 7,00m (sete metros) da extensão da testada do Lote.

Qualquer fechamento somente poderá ser executado após o referido recuo.



## Faixa do recuo lateral (Artigos 29º e 34º)

Deve ser de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, medidos da divisa lateral até o início da construção.

Os lotes de esquina, que fazem confrontação direta com o sistema viário, terão recuos laterais de 2,00m (dois metros) para a rua lateral e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a divisa com o lote.



## Lotes em aclave ou declive (Artigo 32º)

É permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiados no lote, sendo assim, não poderão ser armadas.

A(s) modificação(ões) do perfil natural do lote dentro do recuo frontal deverá (ão) ser corrigida(s) através de talude (aterros ou cortes), com inclinação máxima de 45° (quarenta e cinco graus). Eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros). As contenções para rampas de acesso à garagem poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à testada do lote.



## Subsolo (Artigo 30º)

O subsolo, assim como os demais pavimentos, deve atender aos seguintes recuos mínimos:

- Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- Recuo de fundo: 3,00m (três metros).

## Edícula

(Artigos 35º, 36º e 37º)

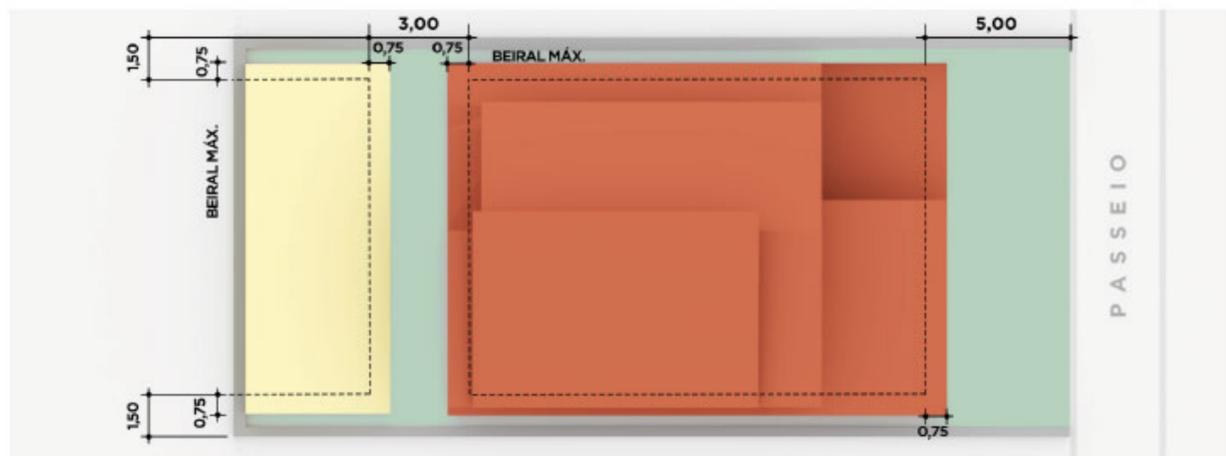


Imagem 3b - Recuos para edificação com edícula

Esta edificação terá sua construção térrea e deverá ser destinada à churrasqueira, banheiro e depósito.

A altura máxima externa será de até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) no ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, exceto os lotes das quadras 01, 09, 24, 25, 26 e 29. Nesses lotes a altura máxima permitida no ponto mais alto de seu telhado, ou qualquer elemento arquitetônico, será de 3,00m (três metros) ou vinte centímetros abaixo da altura do muro de fechamento do empreendimento, valendo assim a medida que for mais restritiva.

As águas da cobertura da edícula não poderão possuir caimento em direção ao muro vizinho.

A edícula poderá ser construída na faixa de recuo de fundo, respeitando a distância mínima de 3,00m (três metros) da construção principal, medidos a partir da alvenaria. Serão permitidas projeções de beiral ou marquise de até 0,75m (setenta e cinco centímetros).

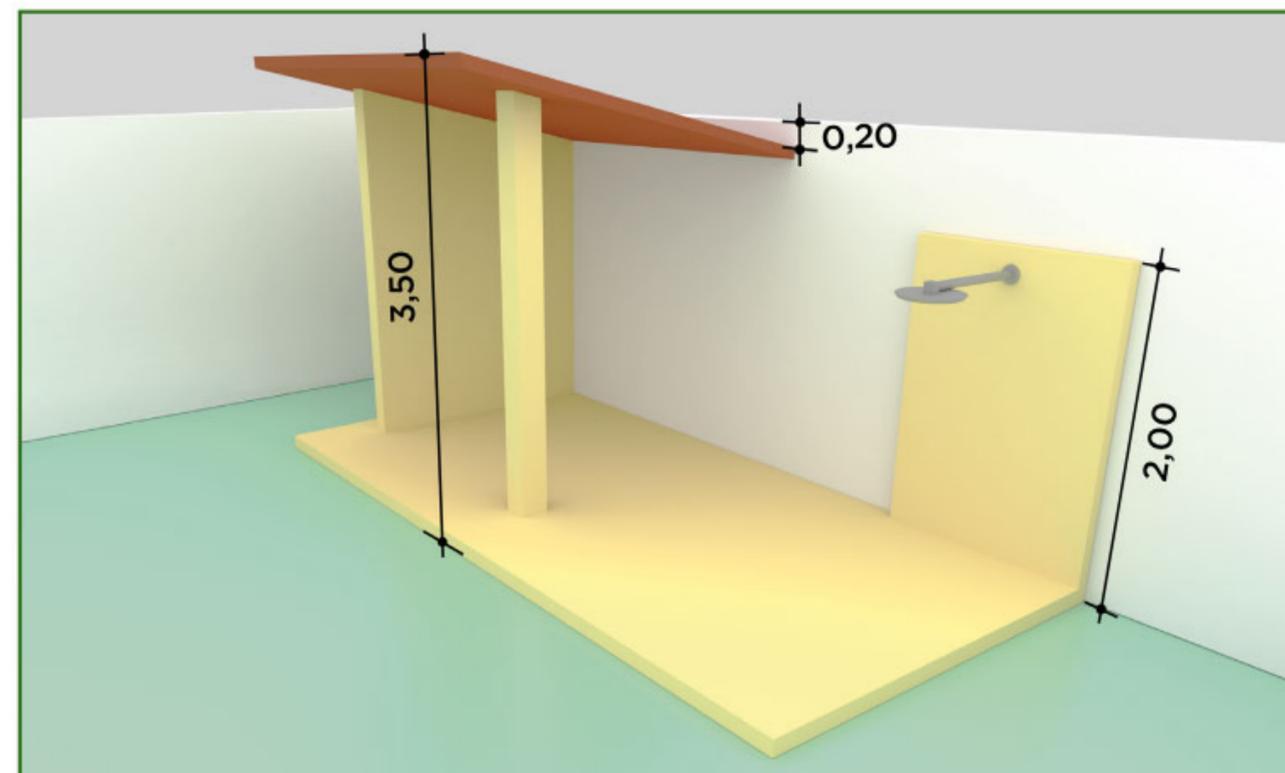


Imagem 4 - Edícula

A área de projeção horizontal da edícula (Z) não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da projeção horizontal da construção principal (X).

É terminantemente proibida a construção de edículas antes da edificação principal.

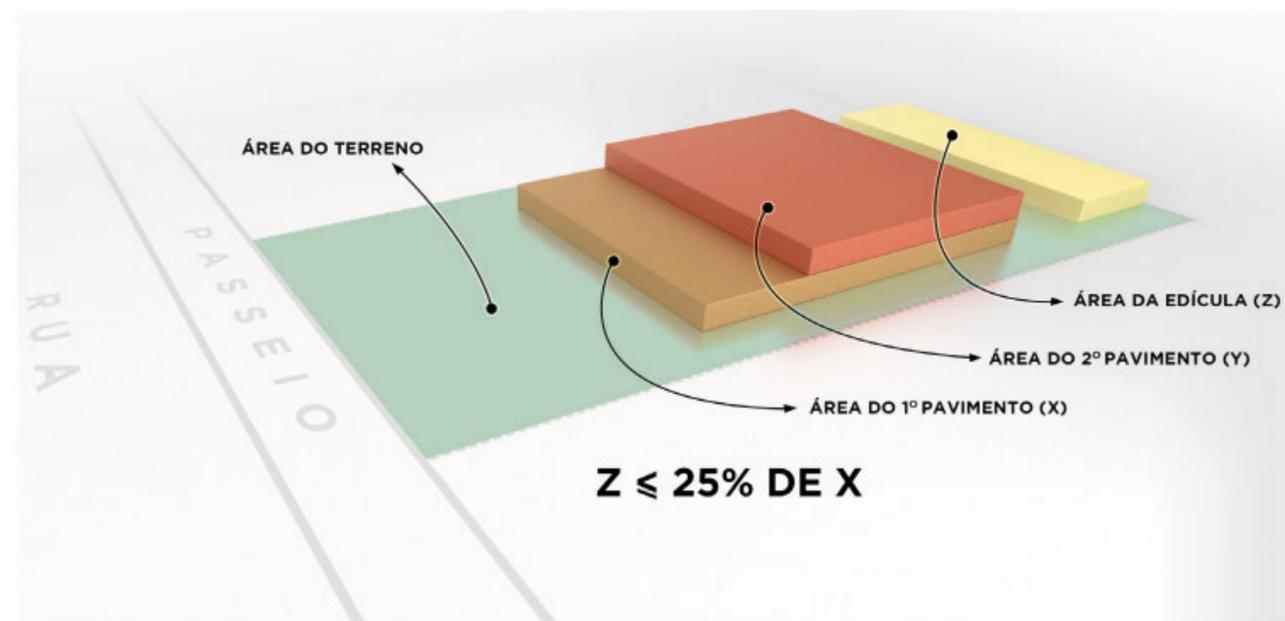


Imagem 5 - Proporção

# Altura das Edificações

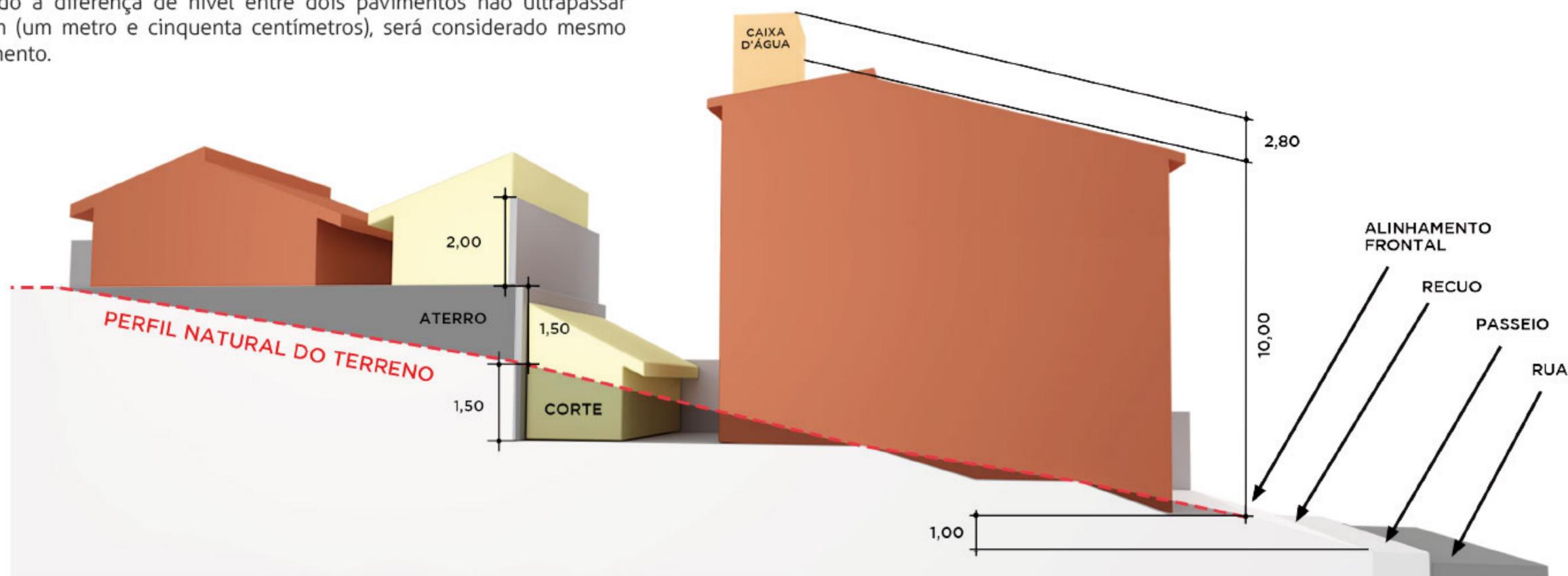
(Artigos 39º, 40º, 41º, 42º e 43º)

Será permitida a construção de no máximo dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, além do subsolo.

A altura da edificação principal não poderá ultrapassar 10,00m (dez metros), contados a partir do primeiro piso do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, acompanhando a inclinação natural do lote.

Excluem-se dessa altura os volumes de caixa d'água e de casa de máquinas, os quais deverão obedecer ao limite de até 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), além da altura máxima permitida para a edificação principal. Os locais destinados aos reservatórios (caixa d'água) não podem ter acesso através do interior da construção e não podem ter utilização que os caracterizem como terceiro pavimento ou sótão.

Quando a diferença de nível entre dois pavimentos não ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será considerado mesmo pavimento.



O piso do pavimento térreo deve estar situado no máximo 1,00m (um metro) acima ou 1,00m (um metro) abaixo da cota média existente no alinhamento frontal do lote.

O mezanino será sempre considerado pavimento, independente da sua metragem quadrada.

## Área construída (Artigo 45º)

### Lotes residenciais:

A área mínima construída deve ser de 130,00m<sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados). Serão contabilizadas apenas as áreas do corpo da edificação principal e edícula, excluindo-se varandas, terraços, sacadas e abrigo para carro.

### Lotes mistos/comercial:

A área total construída não poderá ser inferior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).



## Muro de Arrimo

(Artigo 51º)

A execução de corte ou aterro nos lotes e o emprego de muro de arrimo para a devida contenção são permitidos apenas nas divisas laterais e de fundo.

Sua altura máxima em relação à topografia original do lote é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no trecho onde o mesmo será edificado.

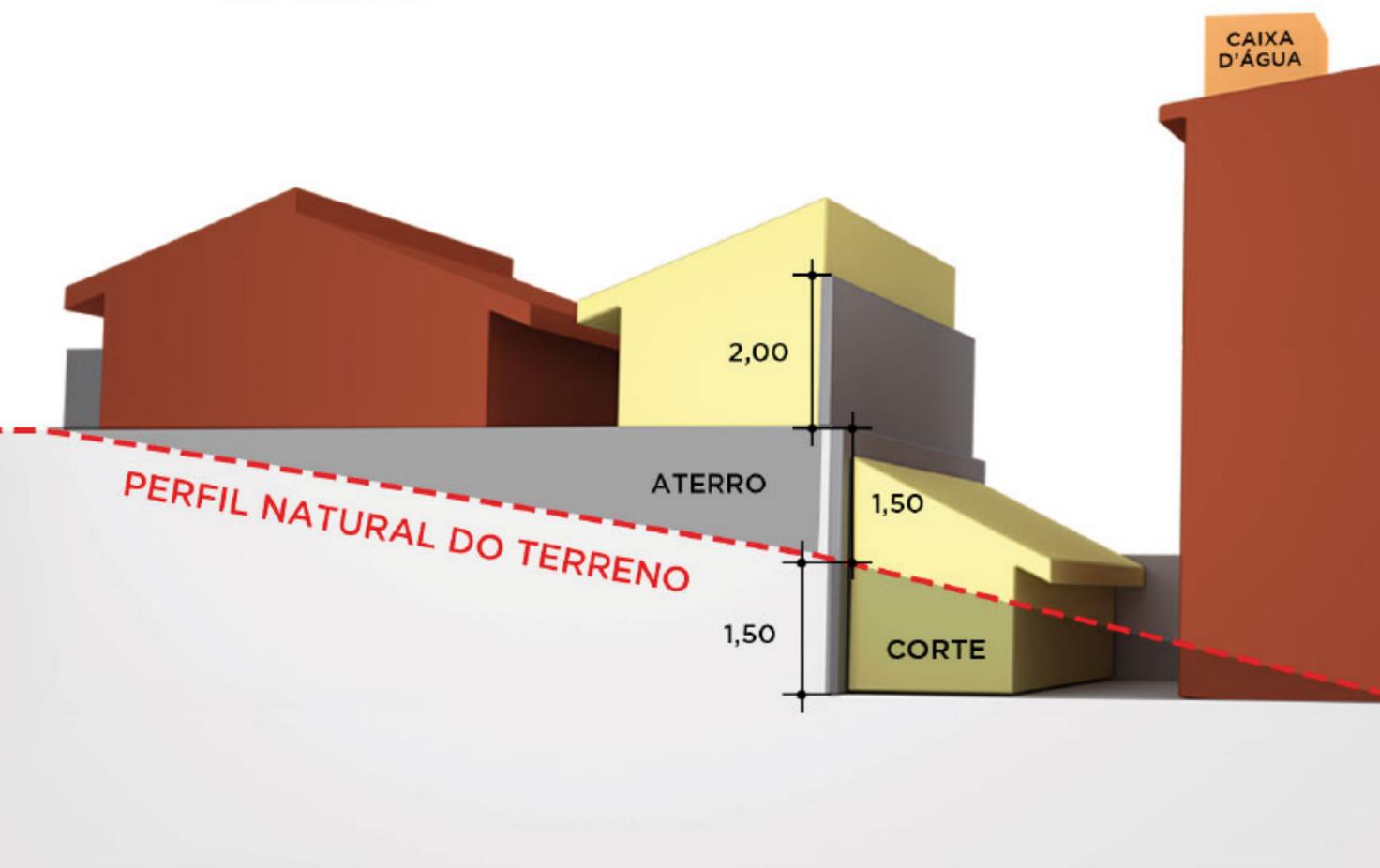


Imagem 10 - Medidas Muro de Arrimo

## Fechamento dos Lotes

(Artigos 52º, 53º e 54º)

Poderão ser construídos muros de divisas de fundos e laterais, exceto na faixa do recuo frontal.

Não é permitida a execução de nenhum tipo de fechamento frontal ou lateral dentro da faixa de recuo frontal da unidade;

As laterais que possuem alinhamento com sistemas de lazer ou jardim do sistema viário somente poderão ter execução de fechamento em gradil, alambrado ou cerca-viva, com altura máxima de 2,00m (dois metros). Caso o gradil estiver sobre a mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50cm (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima de 2,00m (dois metros).

As alturas máximas em relação ao perfil natural, ou modificado do terreno ou ainda final do muro de arrimo serão de 2,00m (dois metros). A somatória da altura do muro de divisa e muro de arrimo, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

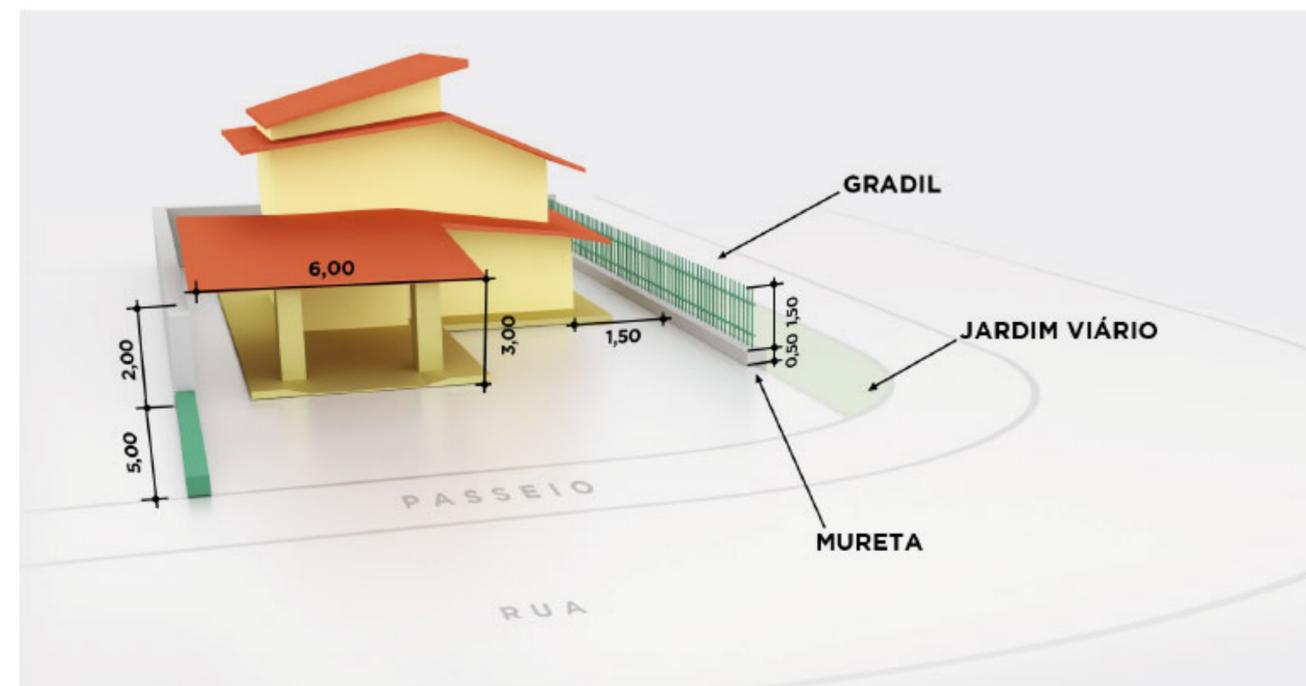


Imagem 11 - Medidas Fechamento



## Fechamentos Especiais

Quanto ao encontro com o muro de fechamento do loteamento, os muros de divisa lateral e de fundos não poderão exceder a altura deste. Para evitar que isto ocorra, este deve ser chanfrado na inclinação máxima de 45°, a partir de, no mínimo, 2,00m (dois metros) do ponto de encontro com o muro do empreendimento. A altura do muro resultante deve ter pelo menos 0,30m (trinta centímetros) a menos que o muro de fechamento do empreendimento.

Em nenhuma hipótese, o proprietário de lote com divisas junto ao muro de fechamento poderá alterá-lo ou aumentar sua altura.

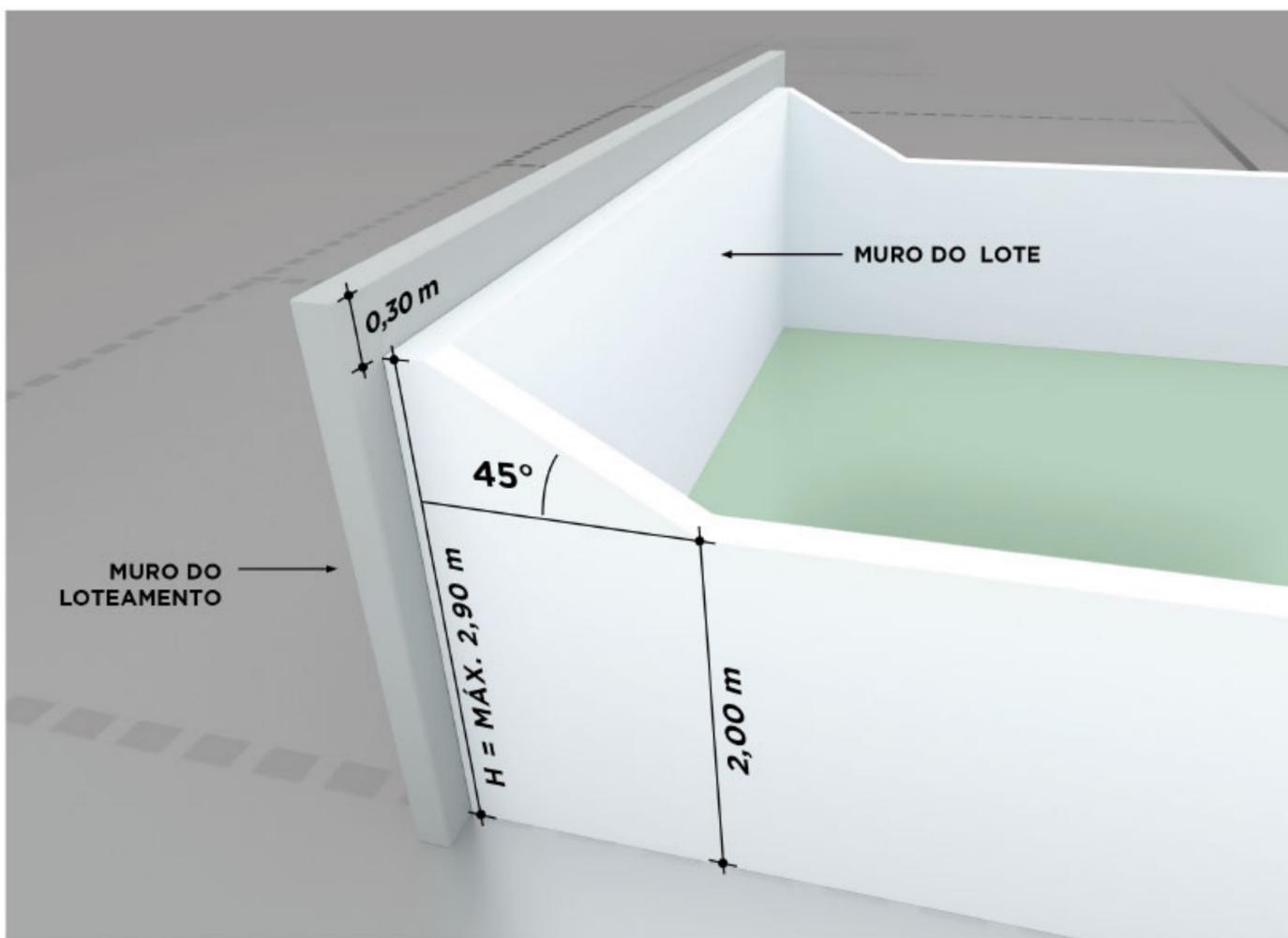


Imagem 12 - Medidas Fechamento

Os lotes das Quadras 01, 09, 25, 26 e 29, serão beneficiados com o muro de divisa do empreendimento, que será construído pela empreendedora, em conformidade com o Memorial de Construção, podendo dele se utilizar como divisa dos mesmos.

O muro não deverá ser utilizado como parede ou apoio de sustentação para eventual edificação de qualquer espécie.

Caberá ao Associado e/ou Proprietário a manutenção da face interna do muro, localizado na parte interna do respectivo lote.

Não é permitido mudar ou alterar as características do fechamento, porém, o proprietário poderá alterar a cor da face voltada para o próprio lote.

Os muros de divisa, se construídos em alvenaria, deverão receber acabamento pelo lado exterior, sendo no mínimo acabamento regular e contínuo com chapisco.

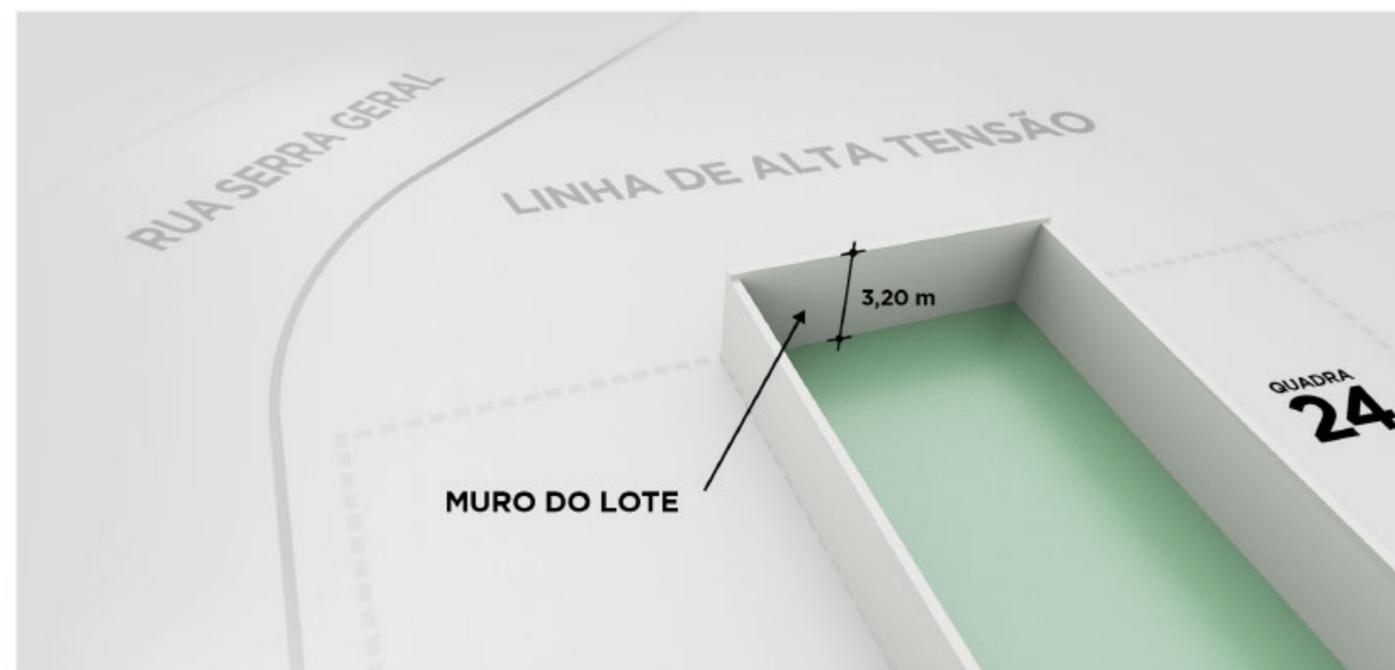


Imagem 13 - Lotes com muro e linha de alta tensão

Os Lotes da Quadra 24 terão restrições específicas para o fechamento de divisa de fundos, sendo obrigatoriamente em muro de alvenaria, com altura de 3,20m (três metros e vinte centímetros) e acabamento regular com chapisco na face externa.

## Faixa de Servidão

(Artigo 21º)

Todo e qualquer proprietário fica obrigado a conceder uma faixa de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para passagem de tubulações de esgoto e drenagem de águas pluviais aos lotes confrontantes, desde que devidamente canalizado na faixa de recuo lateral ou fundos.

Não é permitida a construção sobre a referida faixa, devendo ser garantido o acesso aos proprietários dos lotes servientes a elas.

O usuário da servidão será responsável por toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como pela sua manutenção.

O acesso às áreas é estritamente exclusivo para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas.

Quanto à construção em lotes mais baixos, é conveniente deixar as redes na servidão executadas.

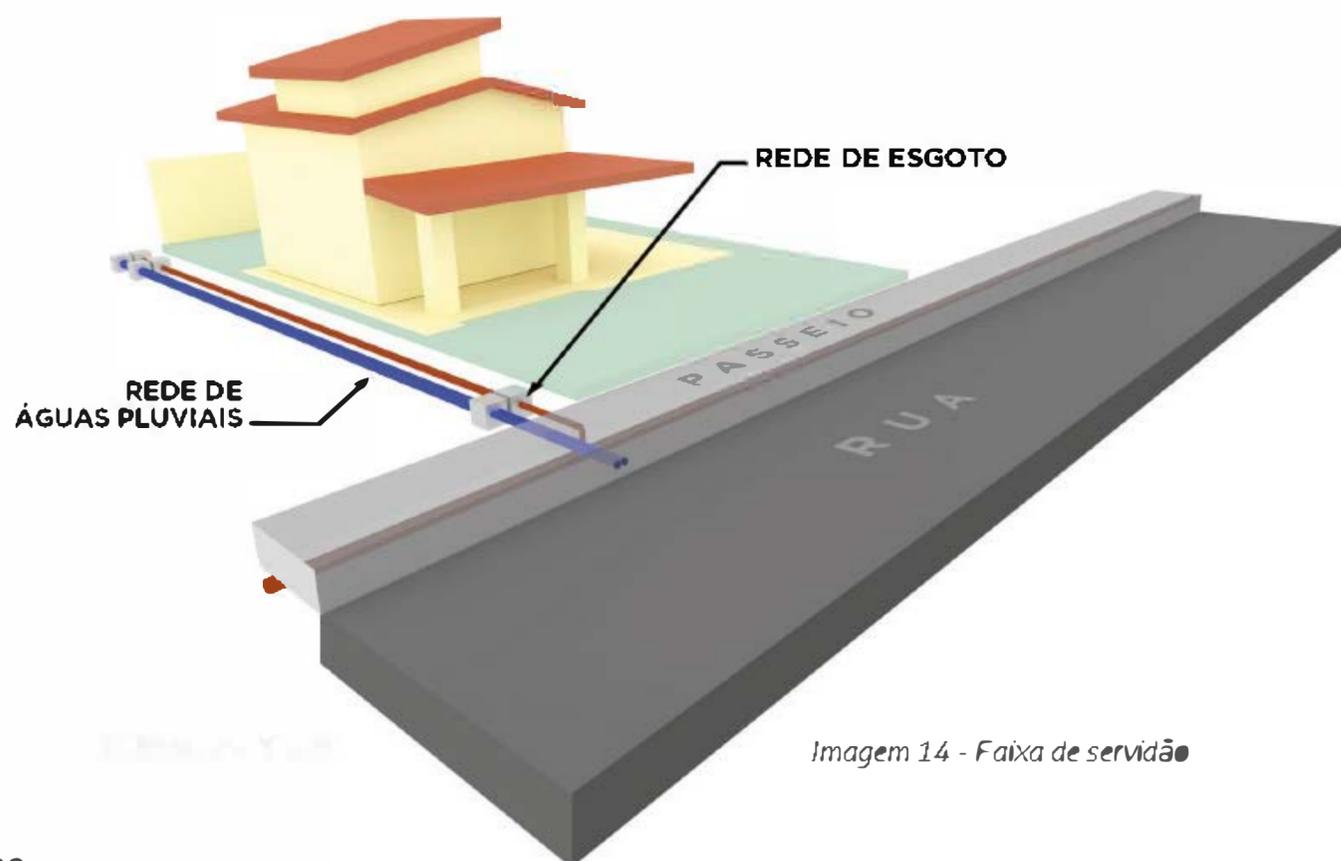


Imagem 14 - Faixa de servidão



Tamboré Bauru (julho de 2015)

## Passo a passo para a aprovação do seu projeto no Tamboré Bauru

- a) Os proprietários do empreendimento deverão entregar três vias impressas do projeto completo com respectivo memorial descritivo da edificação de suas residências aos cuidados da Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, para a aprovação do mesmo, de acordo com o Regulamento de Restrições Convencionais Urbanísticas e de Construção do empreendimento;
- b) O local do recebimento e a taxa de aprovação dos projetos serão definidos em assembleia;
- c) Serão neste ato protocoladas as três vias, assinadas pelo proprietário do lote e pelo responsável do showroom. Duas delas permanecerão no showroom e serão encaminhadas à Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, e a outra será entregue ao proprietário, como protocolo;
- d) Após a verificação dos projetos pela Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, caso os mesmos estejam em conformidade com o Regulamento de Restrições Convencionais Urbanísticas e de Construção do empreendimento, serão carimbados, datados e assinados pela Associação;
- e) Caso o projeto não esteja em conformidade com o Regulamento de Restrições Convencionais Urbanísticas e de Construção do empreendimento Tamboré Bauru, será devolvida ao proprietário uma via de sua planta, acompanhada das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo. A outra via ficará retida na Associação para manutenção do histórico e evolução do trabalho realizado;

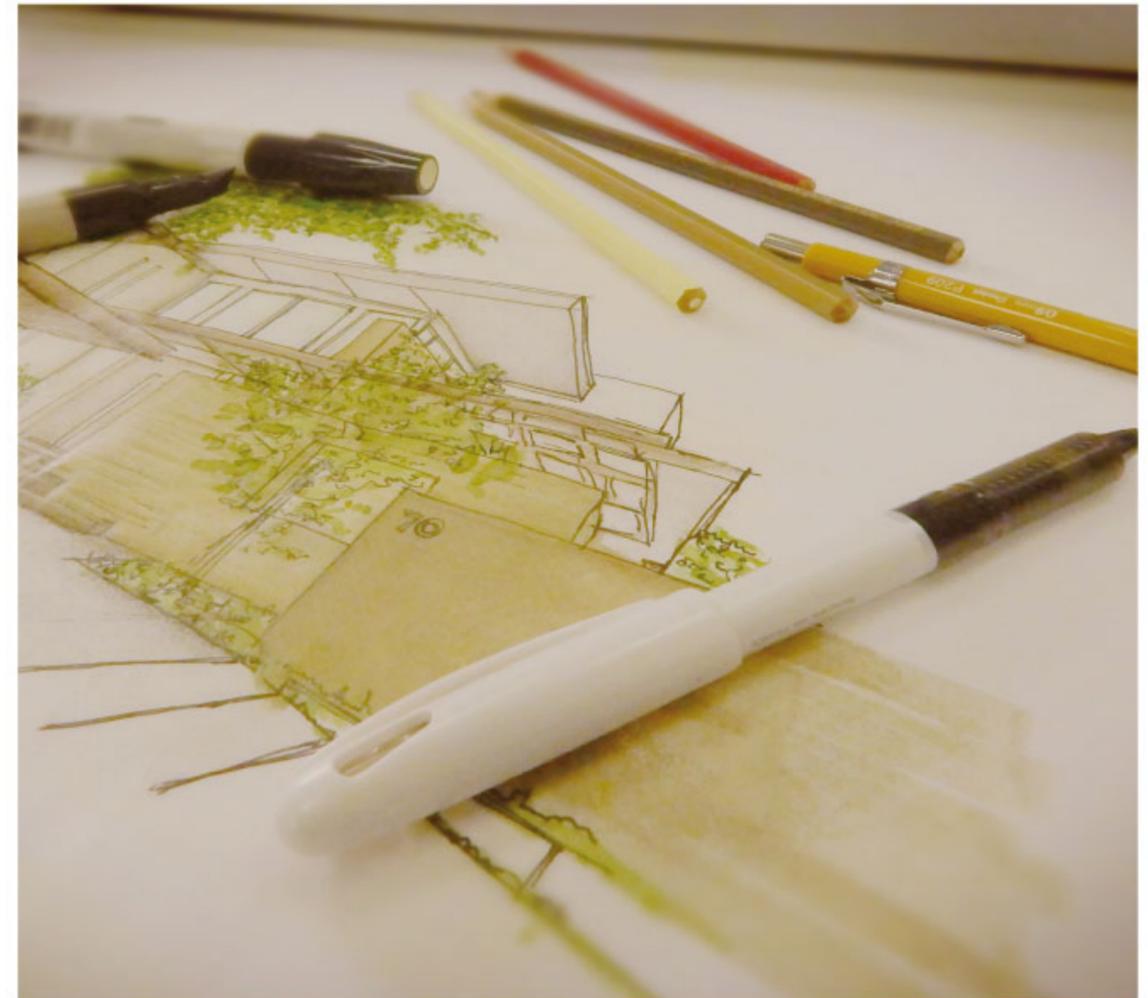


Imagem ilustrativa

- f) Em posse destas informações, o proprietário deverá fazer as devidas alterações e submeter novamente para análise da Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, até que o projeto esteja totalmente de acordo com o Regulamento de Restrições Convencionais Urbanísticas e de Construção do empreendimento;
- g) No ato da aprovação pela Associação dos Adquirentes de Lotes de Tamboré Bauru, os proprietários serão contatados para a retirada de uma via assinada do seu projeto, a qual deverá ser submetida por estes próprios às autoridades competentes para aprovação final e autorização da construção de sua obra.

*Dúvidas deverão ser encaminhadas diretamente à Five Engenharia, através do e-mail [sac@five5.com.br](mailto:sac@five5.com.br), ou pelo telefone (11) 3053-9009.*



Tamboré Bauru (outubro de 2015)

## Início da Construção

### Meio Ambiente

#### *SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO – (ARTIGO 2º)*

Este procedimento deverá ser previamente aprovado e autorizado pela Prefeitura Municipal e pelos Órgãos Ambientais competentes.

Não será permitido o plantio de árvores na calçada em frente ao lote, exceto se autorizado previamente pela **Associação** e integrado a um Plano Urbanístico Geral do Empreendimento.

#### *LIMPEZA DOS LOTES – (ARTIGO 6º)*

Os lotes deverão ser limpos inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da entrega ou aquisição dos mesmos.

#### *FAUNA – (ARTIGO 4º)*

É proibida a caça de animais.

O uso de quaisquer tipos de armadilha para captura de animais, mesmo quando realizados dentro do lote, será imediatamente denunciado aos órgãos competentes.

### Execução das Obras

Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída ou a fachada da residência deverá primeiramente passar pela autorização do órgão técnico responsável da **Associação**, além dos órgãos públicos responsáveis. (ARTIGO 98º)

#### *INÍCIO DAS OBRAS – (ARTIGOS 82º, 83º, 84º, 85º, 88º, 90º)*

O proprietário deverá manter a administração da **Associação** informada por escrito sobre o início da obra e prazo previsto para seu término.

O horário de funcionamento das obras será de segunda a sexta das 07:00 às 17:00 horas e aos sábados das 8:00 às 13:00 horas, exceto serviços de manutenção, quando acompanhados do **Associado** e comunicado à administração da **Associação**, sem que cause transtornos aos demais moradores ou **Associados**;

De segunda a sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do empreendimento poderá ser acrescido em 1 (uma) hora;

A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário de funcionamento das obras.

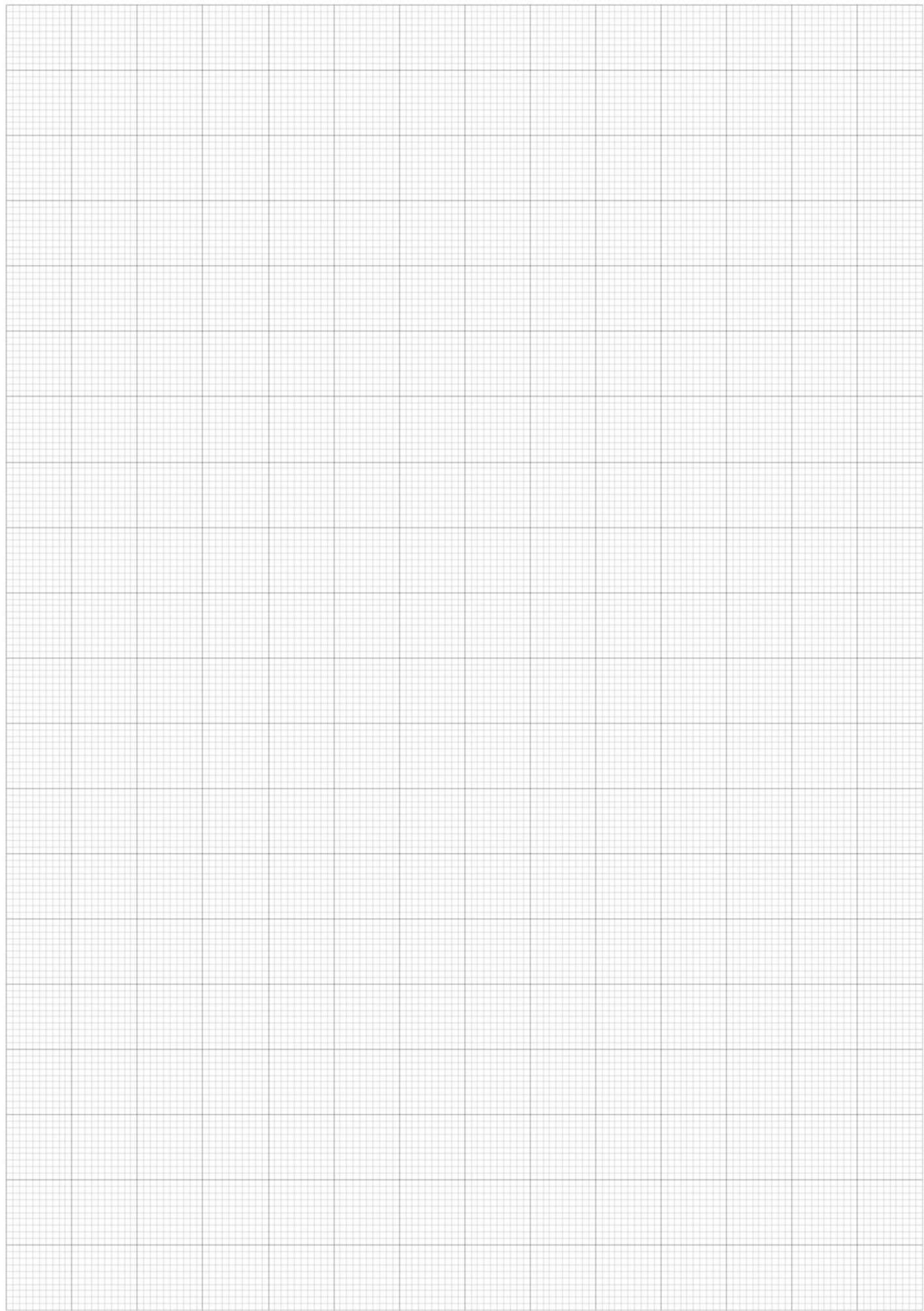
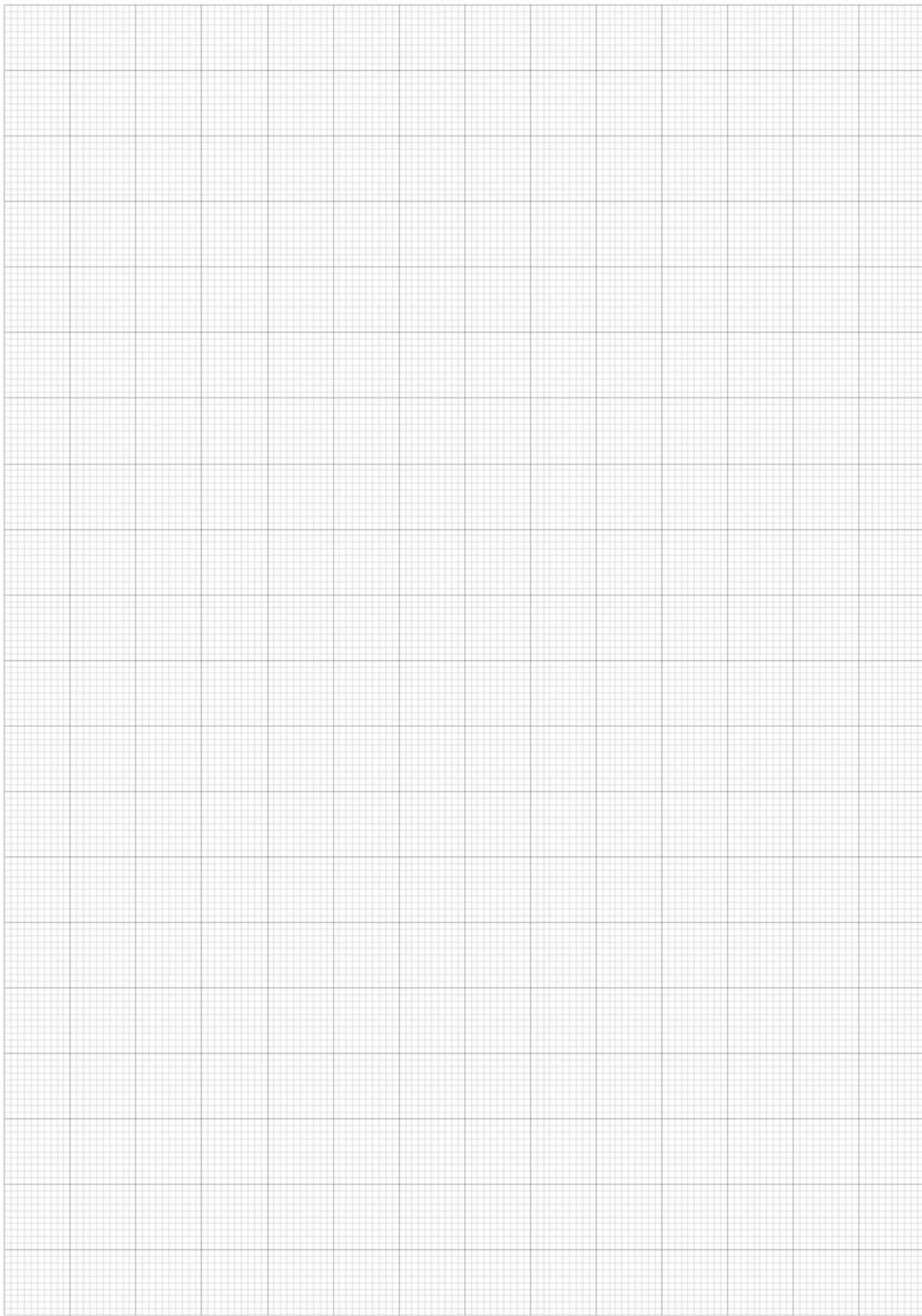
Deverá permanecer afixada na obra a placa do responsável técnico constando nome, nº do CAU ou CREA, nº da ART ou RRT, nº do registro na Prefeitura, nº do Alvará de Aprovação, data da aprovação na **Associação**, quadra e lote durante todo o período de obra.

A mesma deverá ser retirada quando do fornecimento do Certificado de Vistoria pela **Associação**, no prazo máximo de 30 dias. Placas com dados de propaganda, perspectiva, endereço e contatos das empresas não serão consideradas como placa de obra, sendo proibida a sua permanência.

Ficam vedados os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento sem que haja aprovação do projeto residencial pela **Associação**.







*www.tamborebauru.com.br*

PARCERIA



REALIZAÇÃO:



TAMBORÉ

