

serena

serena

CÓDIGO INTERNO DE EDIFICAÇÕES

NORMAS PARA CONCEPÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

SETEMBRO | 2026

CAPÍTULO I

INTRODUÇÃO E CONCEITOS GERAIS

1. INTRODUÇÃO

O Código Interno de Edificações do SERENA RESIDENCIAL tem por objetivo REGRAR A CONCEPÇÃO DE PROJETOS E OBRAS RESIDENCIAIS a serem realizadas nos lotes que compõem o condomínio, bem como o bom andamento das obras.

Este Código funcionará sempre como complemento às legislações, não excluindo o cumprimento do disposto no Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02), Lei de Condomínios e Incorporações (Lei 4591/64), Plano Diretor do Município de Novo Hamburgo (Lei Municipal 1.216/04), Código de Obras do Município de Novo Hamburgo (Lei Municipal 2.946/16) e demais normas pertinentes à espécie.

Independente do previsto na legislação municipal de Novo Hamburgo, **as regras urbanísticas para as edificações neste condomínio são mais restritivas**, mantendo a qualidade e padrão da implantação das edificações.

As disposições do presente documento aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os ADQUIRENTES e os mesmos devem informar aos TÉCNICOS, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas na execução de obras do LOTE, sobre as normativas deste CÓDIGO INTERNO DE EDIFICAÇÕES.

Para fiscalizar e fazer valer as disposições deste Código, o Serena Residencial contará, em caráter permanente, com um CONSELHO TÉCNICO, que será composto por técnicos, necessariamente arquiteto ou engenheiro, ou empresa especializada nessa área.

2. PARTICIPANTES - DEFINIÇÕES

ADQUIRENTE

é o proprietário do imóvel ou promitente comprador.

TÉCNICO

é o profissional tecnicamente habilitado a desenvolver o projeto e propor sua aprovação junto ao Conselho Técnico e aos órgãos afins, devendo estar em situação regular junto ao Conselho de Classe de sua especialidade profissional.

ÓRGÃOS AFINS

são os órgãos da esfera pública e privada nos quais é legalmente exigido que seja obtida a aprovação/licença dos projetos necessários à edificação proposta.

serena

CONDOMÍNIO

É o conjunto de condôminos adquirentes de imóveis e demais ocupantes do espaço intramuros do empreendimento.

CONSELHO TÉCNICO

É o organismo responsável pela criação e revisão das normas, análise e aprovação dos projetos e demais atribuições técnicas previstas neste Código, sendo composto pelos Técnicos designados pela Incorporadora do empreendimento e pela Administração do Condomínio.

Poderá integrar o CONSELHO TÉCNICO 1 (um) membro do conselho de moradores, obrigatoriamente proprietário de unidade autônoma e residente no SERENA RESIDENCIAL, eleito em Assembleia Geral para essa finalidade, e deverá possuir formação profissional nas áreas de Engenharia ou Arquitetura.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO TÉCNICO

- a)** Assessorar os condôminos na minimização das dúvidas referentes aos projetos de residências novas, modificações em residências existentes ou alterações na superfície, subsolo ou cobertura vegetal dos lotes;
- b)** Receber, examinar e liberar (ou não) projetos das construções de residências ou modificações nas mesmas, alterações na superfície, subsolo ou cobertura vegetal dos lotes;
- c)** Receber, examinar e liberar (ou não) solicitações para início das obras de construções de residências ou modificações nas mesmas, alterações na superfície, subsolo ou cobertura vegetal dos lotes;
- d)** Supervisionar a execução das obras no Condomínio, fiscalizando a obediência das mesmas ao constante dos projetos aprovados;
- e)** Requerer ao síndico que embargue, nas formas previstas em lei ou neste código, quaisquer obras que estejam por ser realizadas ou em realização e que não obedeçam a legislação ou o conteúdo deste Código;

3. NOMENCLATURAS E DEFINIÇÕES

ACESSOS

Caminho a partir do meio-fio até o alinhamento do lote, podendo ser classificado como acesso de pedestres ou veículos.

ALINHAMENTO

Linha que define o limite frontal do início do lote.

ÁREA DE PERMEABILIDADE

Área considerada necessária para a penetração de águas pluviais no solo; cada tipo de elemento colocado sobre a superfície do solo tem um percentual específico para fins de cálculo de área impermeável.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUÇÃO

Área mínima exigida para a construção de uma casa no condomínio, considerada como área privativa da unidade, incluindo sacadas, varandas e excluindo projeções, pergolados e áreas não cobertas.

ÁREAS TÉCNICAS

Áreas destinadas a instalações de equipamentos na construção, tais quais condensadores de ar condicionado, antenas, reservatórios, entre outros.

BALANÇOS

Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação; ou seja, quaisquer avanços além da construção.

BEIRAIS

Elemento de cobertura que se salienta do prumo das paredes, com a finalidade de proteger a construção.

CHAMINÉS

Elementos que se projetam verticalmente para cima do telhado com a finalidade de exaustão de fumaça ou de subprodutos de cozimento/frituras, desde o ponto de captação até a área externa da construção.

CONSTRUÇÃO

Conjunto global de toda a área física essencial executada sobre o terreno (corpo da obra), abrangendo todos os elementos de edificação, balanços, telhados, chaminés.

COTA DE REFERÊNCIA (CR)

É o nível do lote, verificado no ponto médio da testada, com base no nível da cota superior do meio fio.

serena

DESMEMBRAMENTOS

Divisão de terrenos, previamente unificados, criando novos terrenos com área igual ou superior a do menor terreno que fez parte da unificação anterior.

EDIFICAÇÃO

Parte da construção para a qual é atribuído limite de ocupação na altura e limites nas linhas laterais, frontal e de fundos; trata-se do corpo principal fisicamente construído que é parte da construção.

ELEMENTOS DE FACHADA

São todos os elementos que se podem projetar sobre a área da edificação, para servirem como elementos estéticos, tais como frisos, floreiras, molduras.

ESQUINAS

São considerados como esquinas todos os terrenos que se localizam na interseção de circulações viárias;

FECHAMENTOS EM MUROS

Elemento construído sobre a divisa lateral e na divisa de fundos, em alvenaria ou concreto.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Valor fixado do quociente entre a área máxima total de construção e a área do respectivo lote.

LOTE / TERRENO

Unidade autônoma do condomínio que será ocupada privativamente pelo adquirente, e sobre a qual serão aprovados os projetos arquitetônicos para viabilizar a construção da casa.

MEIO-FIO

Elemento em concreto, destinado a separar o leito de circulação dos veículos e a área pavimentada que antecede o alinhamento do lote.

MEZANINO

Área construída em pavimento superior que tem acesso direto vinculado ao pavimento imediatamente inferior, sem elementos de vedação visual e com integração dos espaços de cada pavimento.

MURO DE CONTENÇÃO

Elemento construído sobre o terreno com a finalidade de conter o solo ou para servir de base para a colocação de outros elementos, notadamente de fechamentos.

PASSEIO

Área compreendida entre o alinhamento do terreno e o meio-fio.

PAVIMENTO TÉRREO

Primerio nível da edificação situado acima da Cota de Referência – CR.

serena

PERGOLADOS

Estrutura construída sem cobertura (ou com cobertura em acrílico ou vidro), fora ou contígua do corpo da construção.

PISCINAS / SPA / DECK (PSD)

Conjunto de elementos que compõem a área externa do terreno.

- a) PISCINA - reservatório de água aberto.
- b) SPA - reservatório de água com dispositivo de circulação de água sob pressão. Enquadra-se neste conceito o OFURÔ.
- c) DECK - área do entorno da PISCINA/SPA, revestida por madeira ou pavimentada.

RECUO DE FUNDOS

Distância mínima que deve ser preservada entre a divisa de fundos do terreno e o início da área da construção.

RECUO DE FRENTE (de jardim):

Distância mínima que deve ser preservada entre o alinhamento do terreno e o início da área de construção.

RECUO LATERAL:

Distância mínima que deve ser preservada entre as divisas laterais do terreno até o início da área de construção.

REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN)

É o nível do piso acabado do pavimento térreo e pode ser de até 2,00 metros acima do nível da Cota de Referência (CR).

RESERVATÓRIO

Elemento localizado sobre o corpo da edificação destinado a armazenar água potável para consumo.

SÓTÃO

Área localizada entre a parte inferior do telhado e a parte superior da laje do segundo pavimento;

TAXA DE OCUPAÇÃO

Valor fixado pelo quociente entre a área máxima de projeção horizontal da área coberta construída e a área total do lote (conforme definição do plano diretor do município).

TESTADA

Medida entre as linhas das divisas laterais, que resulta na medida frontal do terreno.

UNIFICAÇÃO

União de dois ou mais terrenos para a constituição de um novo terreno.

CAPÍTULO II

PARÂMETROS E RESTRIÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

1. INFORMAÇÕES

1.1. GERAIS

1.1.1. Nos lotes serão permitidas apenas construções residenciais unifamiliares;

1.1.2. Não será permitido o fracionamento de lotes;

1.2. UNIFICAÇÃO DE LOTES

1.2.1. Poderá haver agrupamento de até três lotes;

1.2.2. Para o regime de afastamentos de que tratam a legislação e este Código, considerar o novo polígono formado pelos lotes ora agrupado. Para tanto, deverá necessariamente ocorrer a unificação desses lotes numa mesma matrícula do Registro de Imóveis;

1.2.3. Uma vez unificados, a reversão da situação de unificação de lotes somente será possível se:

- a) Forem mantidas as dimensões originais do(s) lote(s) desunificada(s);
- b) A(s) construção(ões) edificada(s) sobre o(s) lotes(s) desunificado(s) observar(em) isoladamente a legislação e o disposto no Código Interno de Edificações;
- c) A reversão da unificação seja registrada no Registro de Imóveis;

1.2.4. Em caso de agrupamento dos lotes, os recuos e afastamentos deverão ser somados conforme a quantidade de lotes unificados e aplicados na divisa de livre escolha; na outra divisa deve ser mantido o recuo lateral original;

2. DIRETRIZES DO PROJETO

2.1. ANEXOS

2.1.1. Anexo I

2.1.2. Anexo II

2.1.3. Anexo III

2.1.4. Anexo IV

2.1.5. Anexo V

2.1.6. Anexo VI

2.1.7. Anexo VII

2.1.8. Anexo VIII

2.1.9. Anexo IX

2.1.10. Anexo X

2.2. DIRETRIZES PARA PROJETO ARQUITETÔNICO

1	IMPLANTAÇÃO DA CASA
1.1.	Índice de Aproveitamento = (1,0) uma vez a área do terreno;
1.2.	Taxa de Ocupação = 60 % da área do terreno;
1.3.	Área Mínima de Construção = 250,00m ² por lote;
1.4.	Recuo de Frente (de jardim) = 4,00m contados a partir do alinhamento do lote; nas esquinas = 4,00m na testada e 2,00m na face confrontante com a avenida;
1.4.1.	Nos lotes situados em fim de rua ou cul-de-sac, quando a geometria da área de retorno interferir no alinhamento frontal do lote, o recuo poderá ser definido a partir do prolongamento do alinhamento predominante do meio-fio da via.
1.5.	Recuo de Fundos = 4,00m da divisa de fundos do terreno;
1.6.	Recuo Lateral = 1,50m da divisa lateral do terreno;
1.7.	Em uma das divisas, a partir da metade da profundidade do lote a construção poderá ficar na divisa. Neste caso, a outra divisa deverá ter o seu recuo lateral aumentado para 2,00m. O Recuo de Fundos deverá ser preservado;
1.8.	Quando a opção for por edificações construídas na divisa como mencionado no item 1.7., será permitido somente a edificação ali, do pavimento térreo; o segundo pavimento deve seguir o recuo lateral original;
1.9.	Área de Permeabilidade: Deverá ser mantida uma permeabilidade de 20% da área do lote; Para fins de cômputo da área de permeabilidade, as áreas vegetadas serão consideradas 100%; os elementos vazados de pavimentação (lastro de britas, piso-grama índice de 50% permeabilidade); As áreas de DECK (sobre piso impermeável) e PAVIMENTAÇÕES (não permeáveis) serão consideradas 0%;
2	COTAS E NIVELAMENTOS
2.1.	Cota de Referência (CR), linha do lote no ponto médio da testada com base no nível superior do meio fio;
2.2.	Nível de Referência (RN), nível do piso acabado do pavimento térreo, pode ser de até 2,00m acima da cota de referência (CR);
2.3.	O Nível da área localizada entre o meio-fio e o alinhamento (passeio) não pode ser alterado;
2.4.	O pavimento denominado SUBSOLO tem cota livre. Deve-se observar a lei municipal referente às possibilidades para inserção deste nível na construção;
3	ALTURAS
3.1.	A altura máxima da edificação é de 9,00m contados da CR;
3.2.	A altura máxima da construção será de 12,00 m (doze metros) acima da Cota de Referência (CR), considerados o corpo da edificação, telhados, platibandas, reservatórios, casas de máquinas, chaminés e demais elementos construtivos, ressalvadas as situações expressamente previstas neste Código;

3.3.	Altura Máxima de Telhados (considerando o ponto mais alto): Telhados Embutidos e Platibanda: 2,00 acima da edificação; Telhados Aparentes: ponto máximo de 3,00m acima da edificação;
3.4.	Altura Máxima de Reservatórios, Chaminés e Áreas Técnicas: limitado em 12,00 metros da CR;
3.5.	As residências concebidas nos lotes situados na Rua 1, Quadra A, poderão ampliar em até 2m as alturas de construção e edificação dispostas nos itens 3.1 e 3.2.;
3.6.	Em terrenos em alicive cujo desnível natural, medido ao longo do eixo longitudinal central do lote, entre a Cota de Referência (CR) e o perfil natural do terreno na divisa de fundos, seja igual ou superior a 4,00 m (quatro metros), o primeiro nível da edificação que possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área de implantação inserida abaixo do perfil natural do terreno não será computado no limite máximo de 2 (dois) pavimentos, independentemente de sua implantação ocorrer acima ou abaixo da Cota de Referência (CR);
3.7.	Nos terrenos em declive, além do limite estabelecido em relação à Cota de Referência (CR), a altura junto à divisa de fundos não poderá exceder 7,0 m (sete metros), medida verticalmente entre o nível natural do terreno no plano da divisa de fundos e o topo do muro de divisa.
3.8.	Nos lotes de esquina, a testada de referência será aquela voltada para a via de acesso local da quadra, sendo adotada para definição da Cota de Referência (CR) e das cotas de implantação da edificação, piscinas, decks e demais elementos construtivos, independentemente da diferença de nível resultante em relação à avenida, observados os limites de RN, alturas e muros de divisa previstos neste Código;
3.6.	Observações: Não será permitida a construção de mais de dois pavimentos, nem a inclusão de sótão e mezanino acima do segundo pavimento, salvo o observado no item 3.6.; As áreas projetadas para reservatórios, chaminés e áreas técnicas devem ter utilização restrita para a finalidade a que se destinam; A área construída abaixo do nível da cota de referência (subsolo) não será computada na aplicação do índice de aproveitamento.
4	FACHADAS E PROJEÇÕES
4.1.	Os Beirais de Platibanda com telhado embutido devem ter a profundidade máxima de 0,60 m afastados do corpo da edificação e não devem exceder a altura de 2,00m; Os Beirais de telhados aparentes devem ter profundidade máxima de 0,80m;
4.2.	Elementos de Fachadas: A criação de elementos de fachada é livre desde que respeitados os recuos. Na hipótese de propostas de criação de elementos de fachada sobre a área de recuos, deverá ser avaliado caso a caso, sem prescindir da aprovação posterior pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo. Os elementos de fachadas devem servir exclusivamente para finalidades estéticas e funcionais da construção, não podendo ser destinados ao uso e ocupação de pessoas e coisas;
4.3.	BALANÇOS

4.3.1.	Balanço Frontal: 1,20m, acima de altura mínima de 2,20m acima da RN;
4.3.2.	Balanço Fundos: 1,20m, acima de altura mínima de 2,20m acima da RN;
4.4.	Equipamentos condicionadores de ar: Não poderão ser aparentes; A instalação de equipamentos nas fachadas laterais não é permitida, nem mesmo dentro dos elementos de fachada e respeitando os afastamentos laterais; A instalação de equipamentos na fachada frontal e de fundos deverá ocorrer dentro dos limites da construção preservados os recuos, ou nos limites da edificação em áreas de balanço; Os equipamentos devem ser escondidos por elementos de fachada; Recomenda-se que os equipamentos sejam instalados nas áreas técnicas específicas localizadas acima da edificação;
5	INTERVENÇÕES NO FUNDO DO TERRENO
5.1	Deve ser mantido afastamento de 0,80m da divisa de fundos e de 0,80m para divisa laterais, não podendo ser ocupados com elementos construtivos, para que seja preservado o escoamento e drenagem necessários devido às contenções, quando forem aplicadas em projeto;
5.2	É de responsabilidade do ADQUIRENTE e seus TÉCNICOS os cuidados necessários na composição de topografia do projeto, principalmente quando a unidade vizinha estiver ocupada, preservando-a íntegra.
6	SISTEMA CONSTRUTIVO
6.1.	É autorizado o sistema construtivo convencional com estrutura de concreto armado e vedação posterior; Da mesma forma é autorizado o sistema de construção com alvenaria autoportante; Eventuais proposições de sistemas alternativos, do tipo pré-fabricado, ou Steel Frame, deverão ser submetidos ao CONSELHO TÉCNICO para avaliação preliminar; Os telhados em fibrocimento ou metálicos só serão permitidos desde que estejam escondidos em platibanda;
7	PISCINAS / SPA / DECK (PSD)
7.1.	Afastamento dos Fundos: 0,80m Afastamento Lateral: 0,80m
7.2.	É permitida a construção de casa de máquina e equipamentos de piscina, podendo ser enterrados, ou, se elevados, deverão respeitar as mesmas cotas e afastamentos previstas para a PSD, observando a minimização de ruídos;
7.3.	É permitida a construção de casa de máquina e equipamentos de piscina na divisa do lote caso estejam localizados dentro do armário citado no item 10.2;
8	PERGOLADOS
8.1.	É permitida a construção de pergolado no recuo de fundos e respeitando os recuos laterais;
8.2.	Podem ser em madeira, concreto, ou metal, sem fechamento lateral;
8.3.	É permitido fechamento com cobertura em acrílico ou vidro, sendo que a projeção

	do mesmo deve preservar os recuos laterais e de fundo;
8.4.	A largura (no sentido da distância entre as divisas laterais) deve ser de até 5m;
8.5.	A Profundidade (no sentido da distância entre o recuo de fundos e divisa de fundos) deve limitar-se até 0,80m da divisa dos fundos;
8.6.	A altura pode ser contada da RN até a face inferior da laje de entepiso da edificação considerando o ponto mais alto da pérgola, sempre limitado a 3,5m independentemente do número de pavimentos da casa;
8.7.	No caso de Lotes unificados, a prerrogativa de uso de pergolados será somada de acordo com o número de lotes;
9	ACESSOS
9.1.	O acesso de veículos e pedestres poderá utilizar até 5,50m na testada do lote, partindo do meio fio até o recuo de jardim;
9.2.	O acesso de veículos poderá ser contíguo ou dividido em segmentos menores sempre no limite de largura acima referido;
9.3.	O acesso de pedestres poderá ocupar até 1,50m na testada do lote;
9.4.	O acesso de pedestres poderá estar contíguo ao acesso de veículos, formando um único acesso com 7m;
9.5.	A ocupação do acesso no passeio deve respeitar o mesmo afastamento previsto para a edificação (1,50m entre lotes, e 2,00m nas esquinas);
9.6.	Em caso de utilização de pavimento denominado subsolo com acesso para veículo, o limite da pavimentação de acesso pode incidir sobre o recuo lateral até a divisa, mas mantendo o recuo no passeio e a largura permanecendo a mesma referida no item 9.1;
9.7.	É exigido, nas edificações residenciais, locais para estacionamento de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga para cada economia residencial. Podendo ser cobertas ou descobertas;
9.8.	As áreas destinadas à guarda de automóveis, cobertas, deverão respeitar o recuo lateral e o recuo frontal previstos e poderão estar localizadas na divisa lateral somente quando no projeto for aplicada a situação apontada no item 1.7;
9.9.	No caso de lotes unificados, a prerrogativa de uso dos acessos será somada de acordo com o número de lotes unificados;
10	FECHAMENTOS LATERAIS
10.1.	MURO APÓS RECUO DE JARDIM: Será permitido o fechamento em muro nas divisas laterais, com altura máxima de 1,80 m, iniciando a partir do recuo frontal;
10.2.	MURO SOBRE RECUO DE JARDIM: Será permitido o fechamento em muro nas divisas laterais, no limite entre o alinhamento e o recuo de jardim, com altura máxima de 0,80 m, iniciando a partir do quadro geral de entrada de redes conforme item 11.1; O primeiro metro a partir do alinhamento deverá ser mantido livre, sem nenhuma intervenção construtiva;
10.3.	ARMÁRIO: Será permitido o fechamento da divisa lateral, com extensão máxima de

	5,00m e com altura máxima de 1,80m, para abrigar equipamentos de apoio técnico e/ou servir de armário; A largura do conjunto muro/armário não pode ultrapassar a largura de 0,80m contados da divisa; O muro deve estar localizado somente em um dos lados da divisa, devendo estar posicionado entre o recuo de jardim e o recuo de fundos, nunca excedendo os limites da construção; No caso de terrenos de esquina esse elemento somente poderá ser construído na divisa com o outro lote;
10.4.	As alturas indicadas são finais e contam acima do solo/piso externo, acompanhando o perfil longitudinal/ transversal de projeto;
10.5.	O acabamento externo dos muros de arrimo deverá, por razões estéticas, utilizar necessariamente reboco pintado; É vetada a colocação de quaisquer elementos sobre o muro, tais como arames, cacos de vidro, cerca elétrica, entre outros; Nas divisas, os baldrame, muros e muretas deverão ser impermeabilizados pelos dois lados; este item deverá ser vistoriado previamente pelo Conselho Técnico;
11	INSTALAÇÕES ESPECIAIS
11.1.	O projeto arquitetônico deverá contemplar o posicionamento do quadro geral de entrada de redes e acomodação dos medidores após 1 metro do alinhamento, devendo para este fim ser utilizado o padrão de construção desta edícula definido nos anexos do presente Código Interno de Edificações; As esperas de energia elétrica, lógica e telefone, gás e água, serão deixadas junto ao alinhamento do lote;

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS PELO CONSELHO TÉCNICO

1. DIRETRIZES PRELIMINARES

- 1.1. Todo proprietário de lote deverá solicitar ao Conselho Técnico as diretrizes preliminares para elaboração de projeto de construção ou reforma de residência antes de iniciar o desenvolvimento do projeto final, sob pena de o mesmo não estar em conformidade com o que determina este Código. As diretrizes fornecidas pelo Conselho Técnico dirão respeito apenas às normas de projetos e obras do Serena Residencial, não tratando, portanto, das diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo e outros órgãos públicos.
- 1.2. Os projetos de construção nova, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída e unificação de lotes e desmembramentos, deverão ser previamente apresentados ao CONSELHO TÉCNICO para serem analisados e aprovados.

- 1.3. Será cobrada taxa de análise técnica, no valor correspondente a 5 (cinco) INCC, com pagamento prévio ao início da análise documental pelo CONSELHO TÉCNICO. O valor compreende os serviços de análise dos projetos e documentos, demarcação dos vértices do lote, levantamento planialtimétrico, indicação da Cota de Referência (CR) e aferição e homologação das cotas executivas de Subsolo (SS), Nível de Referência (RN) e laje de cobertura.
- 1.4. O pedido de apreciação dos documentos deverá ser expressamente feito pelo ADQUIRENTE e pelo TÉCNICO, com as respectivas identificações e assinaturas; a partir desse momento o contato oficial e formal para a condução do processo de aprovação será realizado exclusivamente através do TÉCNICO.
- 1.5. O início da análise dos documentos somente ocorrerá se os documentos entregues pelo TÉCNICO estiverem na forma e conteúdo adequados, mediante o aceite do CONSELHO TÉCNICO neste sentido.
- 1.6. Eventuais erros, omissões, ou divergência de informações nas plantas e documentos, que induzam o CONSELHO TÉCNICO a erros na avaliação dos processos, implicará na assunção de responsabilidade do TÉCNICO perante o ADQUIRENTE e aos ÓRGÃOS AFINS.
- 1.7. O TÉCNICO deverá projetar de acordo com as normas expressas neste documento e demais normas vigentes.
- 1.8. Os documentos devem ser produzidos atendendo as Normas Brasileiras e também aos padrões exigidos pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, RS.
- 1.9. Será de exclusiva responsabilidade do ADQUIRENTE o pagamento das despesas de aprovações e regularizações, taxas e emolumentos, registros, despesas com impressões e plotagens, e tudo mais que o processo de aprovação vier a exigir, devendo o ADQUIRENTE ser também responsável pela contratação e custeio dos TÉCNICOS que lhes prestarão os serviços.
- 1.10. O CONSELHO TÉCNICO fará a análise técnica de todos os documentos e emitirá parecer.
- 1.11. Quando o projeto atender aos quesitos técnicos de forma satisfatória, será aprovado pelo CONSELHO TÉCNICO; do contrário o técnico deverá fazer as correções que forem apontadas até sanar as pendências. Cada taxa de análise permite até 3 (três) análises de projeto, caso sejam necessárias mais de 3, será cobrada nova taxa equivalente a 1 (um) INCC por análise.
- 1.12. O PROPRIETÁRIO deverá encaminhar as vias do projeto previamente aprovado pelo CONSELHO TÉCNICO junto à Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo e organismos afins.

- 1.13. Nenhuma obra, por menor vulto que tenha, poderá ser iniciada sem a liberação do Conselho Técnico, especialmente movimentos de terra nos lotes.
- 1.14. A liberação de projeto pelo Conselho Técnico terá validade pelo prazo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser renovada caso a obra não tenha iniciado.
- 1.15. A execução das obras deverá ser fiel às plantas aprovadas.
- 1.16. Será devida, durante todo o período de execução da obra, cota mensal de acompanhamento técnico, destinada ao custeio das atividades de controle, fiscalização e acompanhamento técnico exercidas pelo Condomínio, em valor equivalente a 1 (um) INCC vigente no respectivo mês de competência, cuja cobrança será realizada conjuntamente com o boleto condominial mensal da unidade.

2. DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS

2.1. Projeto Arquitetônico

- 2.1.1. Planta de Situação e Localização com quadro de área e indicação das ligações das redes complementares – água, esgotos, gás e energia elétrica;
- 2.1.2. Plantas Baixas;
- 2.1.3. Planta de Cobertura;
- 2.1.4. Cortes Longitudinal e Transversal com esquema de contenções;
- 2.1.5. Fachadas (frontal, posterior e laterais);
- 2.1.6. RRT ou ART do Projeto Arquitetônico (Projeto e Execução) assinada pelo TÉCNICO e o ADQUIRENTE, com o pagamento da respectiva taxa;
- 2.1.7. Solicitação de Análise e Aprovação, devidamente preenchida com as assinaturas do TÉCNICO e do ADQUIRENTE;
- 2.1.8. Consolidação das Normas (este documento) com assinatura ao final e rubrica em todas as vias;
- 2.1.9. Comprovante de pagamento da Taxa de Análise
- 2.1.10. Projeto de Contenção de Taludes, quando houver obras já edificadas nos lotes lindeiros;
- 2.1.11. ART do Projeto de Contenção de Taludes assinada pelo TÉCNICO e o ADQUIRENTE, com o pagamento da respectiva taxa;
- 2.1.12. Memorial Descritivo do imóvel.

2.2. Projeto de Unificação e Desmembramento

- 2.2.1. Planta de Situação e Localização com quadro de áreas;
- 2.2.2. Planta da Situação Original;

2.2.3.Planta da Situação Proposta;

2.2.4.RRT ou ART do Projeto assinada pelo Técnico e o ADQUIRENTE, com o pagamento da respectiva taxa;

2.2.5.Solicitação de Análise e Aprovação, devidamente preenchida com as assinaturas do TÉCNICO e do ADQUIRENTE;

2.2.6.Consolidação das Normas (este documento) com assinatura ao final e rubrica em todas as vias;

2.2.7.Comprovante de pagamento da Taxa de Análise.

3. ETAPAS DO PROCESSO

3.1. Início da solicitação

3.1.1.Todos os documentos descritos no item anterior devem ser produzidos em observância às regras gerais;

3.1.2.A taxa de análise (Capítulo III -1.3) deve ser previamente paga e o boleto ser solicitado pelo e-mail da administração do condomínio;

3.1.3.Colocar no assunto do e-mail o seguinte texto:

“SERENA - QUADRA **XX**, LOTE **XX** – solicitação de aprovação de projeto”

3.1.4.O remetente dos documentos deve ser o TÉCNICO, através do e-mail indicado na “solicitação de aprovação”.

3.2. Encaminhamento Preliminar

3.2.1.Devem ser enviados para o e-mail da administração do condomínio os seguintes documentos nos respectivos formatos:

- a)** Projeto Arquitetônico – em PDF ou DWG
- b)** RRT ou ART do Projeto Arquitetônico - escaneado
- c)** Solicitação de Análise e Aprovação - escaneado
- d)** Consolidação das Normas assinada - escaneado
- e)** Comprovante de pagamento da Taxa de Análise – escaneado

3.2.2.Uma vez recebidos os documentos, o CONSELHO TÉCNICO fará um checklist inicial;

3.2.3.Se os aspectos formais estiverem satisfatórios, o CONSELHO TÉCNICO solicitará que os documentos sejam encaminhados no formato físico.

3.3. Análise do processo

3.3.1.O CONSELHO TÉCNICO terá o prazo de aproximadamente 30 dias úteis para analisar o processo, a contar do aceite definitivo dos documentos recebidos, citados no item 3.2.1., comunicado por e-mail ao TÉCNICO.

3.3.2.No decorrer deste prazo o CONSELHO TÉCNICO poderá solicitar informações complementares, ou até mesmo solicitar alguma reunião presencial com o TÉCNICO e o ADQUIRENTE para esclarecimentos.

3.3.3.Decorrido o prazo necessário para análise, o CONSELHO TÉCNICO remeterá o parecer escrito e assinado pelo analista do CONSELHO TÉCNICO, devidamente identificado.

3.3.4.Havendo pendências materiais ou formais, o CONSELHO TÉCNICO emitirá parecer negativo, ressaltando os motivos e as pendências existentes.

3.3.5.Se o processo estiver satisfatório, o CONSELHO emitirá parecer positivo, caso em que solicitará a entrega física referida no item 3.2.3.

3.3.6.Para fins de obtenção de parecer positivo, o TÉCNICO deverá contemplar nos documentos finais todas as informações e ajustes que tiverem sido requeridos pelo CONSELHO TÉCNICO.

3.4. **Aprovação**

3.4.1.Diante do parecer positivo e com a solicitação de entrega de vias físicas, o TÉCNICO deverá imprimir a quantidade de vias que achar necessária, dos documentos que compuseram o processo, em versão fiel à última apresentada e que foi objeto do parecer positivo.

3.4.2.Os documentos deverão estar todos assinados pelo TÉCNICO e pelo ADQUIRENTE;

3.4.3.O CONSELHO TÉCNICO, após revisar as vias impressas, carimbará as mesmas, que serão assinadas pelo analista do projeto.

3.4.4.O CONSELHO técnico irá reter 1 das vias aprovadas, e as demais serão disponibilizadas para o TÉCNICO.

3.4.5.O TÉCNICO deverá encaminhar o projeto carimbado pelo CONSELHO TÉCNICO do Serena Residencial para aprovação na Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo.

3.4.6.O TÉCNICO deverá encaminhar no mínimo uma via do projeto aprovado e carimbado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo ao CONSELHO TÉCNICO.

CAPÍTULO IV

DIRETRIZES E PROCEDIMENTOS EXECUTIVOS DA OBRA

1. INÍCIO DAS OBRAS

- 1.1. Somente após o cumprimento dos passos descritos anteriormente e mediante o Alvará de Construção/Licenciamento emitidos pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, é que será possível dar início às obras.
- 1.2. Será necessário apresentar ao CONSELHO TÉCNICO os projetos e documentos pertinentes aprovados pelo poder público para solicitar as NORMAS DE OBRAS e os procedimentos necessários para liberação das equipes de execução, momento em que será homologada a data de início da obra para contagem do prazo de construção.
- 1.3. **Demarcação do lote:** O proprietário ou responsável técnico deverá solicitar à Administração do Condomínio, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para início da obra, a demarcação dos vértices do lote. A entrega compreenderá a implantação de piquetes nos respectivos vértices e o fornecimento de arquivo digital em formato DWG, contendo o levantamento planialtimétrico do lote e a indicação da Cota de Referência (CR).

Tapumes: Todas as obras deverão implantar tapumes pintados de preto fosco, feitos com chapas galvanizadas trapezoidais, dispostas em sentido horizontal, necessariamente novas. Os tapumes deverão ter 2 (dois) metros de altura e serem colocados em todas divisas do lote. Em caso de danificação do tapume ou de sua pintura, o Conselho Técnico poderá solicitar sua substituição por outro novo ou repintura. Os tapumes somente serão permitidos durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lote que não estejam sendo edificados.

As obras deverão ser executadas com os tapumes permanentemente fechados, não sendo permitida a realização de serviços com seus acessos mantidos abertos. Ao término de cada expediente, os tapumes deverão ser integralmente fechados e devidamente travados, de modo a impedir sua abertura ou o acesso à obra por pessoas não autorizadas. O descumprimento desta disposição sujeitará o proprietário à aplicação de multa, nos termos previstos neste Código.

- 1.4. **Lote de Apoio:** Será permitida a utilização de lote de apoio à construção ou reforma mediante solicitação à Administração do Condomínio e autorização do proprietário cedente, formalizados através do **Formulário de Solicitação e Autorização Para Utilização de Lote de Apoio de Obra**, também necessariamente ostentando tapumes nos moldes do item 3.5.3.

Será permitida a instalação de banheiros e sanitários provisórios, assim como alojamentos no(s) lote(s) de apoio. O esgoto cloacal deverá obrigatoriamente ser ligado à rede condominial.

A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada. O lote de apoio deve ser reconstituído, sendo removidos todos os vestígios de obra, materiais e entulhos, além de ser entregue nas suas condições originais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da finalização ou paralisação dos trabalhos.

- 1.5. **Alojamento e barracão de obra:** Os alojamentos de empregados nos canteiros de obras não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitido o pernoite de funcionários no ou na obra. Os empregados deverão deixar os alojamentos até as 17:00 horas da sexta-feira, ou do último dia útil em caso de feriado prolongado, somente podendo retornar à obra na segunda-feira ou no primeiro dia útil após o feriado, às 8:00 horas.

Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do lote, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para os acessos condominiais ou lotes lindeiros, de modo a não oferecer visão interior.

Os alojamentos e barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira, ou contêineres de metal e devem ser mantidos sempre limpos e pintados de preto fosco.

- 1.6. **Estrutura provisória:** O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede condominial conforme instruções do Conselho Técnico. As ligações provisórias de água e luz deverão ser solicitadas às respectivas concessionárias e executadas conforme especificações das mesmas. Posteriormente, com a conclusão da obra, deverá ser solicitada ligação definitiva. Não será permitida a utilização de energia e água de lotes vizinhos, onde se faça necessário o cruzamento de fios e mangueiras sobre (ou sob) as vias condominiais.

- 1.7. **Depósito de materiais:** Todo o material de construção só poderá ser armazenado no lote da obra ou no lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, acessos condominiais, jardins ou área de lazer.

Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábua, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir os acessos condominiais e/ou obstruir as redes subterrâneas.

Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 10 (dez) dias. Não será permitida a queima de entulho, ou qualquer material que possa causar poluição ambiental. Se houver utilização de caçambas para a retirada de entulho, elas deverão permanecer no interior do canteiro de obra ou respectivos lotes de apoio, não sendo permitida sua colocação nas vias, acessos e passeios.

A liberação de entrada de materiais somente se dará de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 16:30 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

- 1.8. **Cadastramento de pessoal:** Todo profissional, empregado, empreiteiro, subempreiteiro, prestador de serviço ou terceiro vinculado à execução da obra deverá ser previamente cadastrado e autorizado pela Administração do Condomínio, mediante apresentação de documento oficial de identificação e vínculo ou justificativa de acesso, observadas as disposições legais aplicáveis e os requisitos de proteção de dados pessoais. O ingresso e a permanência nas dependências do Condomínio ficam condicionados à regularidade cadastral e à inexistência de impedimentos identificados no processo de análise, sendo vedado o acesso de pessoas não previamente cadastradas e autorizadas.
- 1.9. **Acesso de Veículos:** Durante o período de execução da obra, será permitido o ingresso de 1 (um) veículo previamente cadastrado por obra, vinculado ao empreiteiro ou responsável autorizado, devendo permanecer estacionado exclusivamente no interior do lote. Os veículos pertencentes aos demais funcionários e prestadores deverão permanecer fora dos limites do Condomínio.

O acesso de veículos destinados a entregas será permitido individualmente por obra, vedada a permanência ou o estacionamento em via interna além do tempo estritamente necessário à operação de carga ou descarga.

Operações envolvendo caminhões de aterro, concretagem, movimentação de máquinas, equipamentos de grande porte ou atividades de logística especial deverão ser previamente comunicadas ao Síndico, por meio oficial, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, para compatibilização das operações com a circulação interna e com eventuais atividades simultâneas em outras obras. Não será permitida a operação simultânea de mais de um caminhão-betoneira na mesma obra, salvo autorização expressa da Administração do Condomínio.

O cadastramento de pessoal e veículos dará origem à emissão de credencial de identificação e acesso, cuja apresentação poderá ser exigida nos procedimentos de entrada, saída e fiscalização interna. A Administração do Condomínio deverá ser imediatamente comunicada sobre desligamentos, substituições ou encerramento de vínculos de profissionais cadastrados, para bloqueio ou cancelamento da respectiva credencial de acesso.

- 1.10. **Horário de funcionamento da obra:** Somente será permitido o trabalho em obras de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:30 horas, não sendo permitido o trabalho aos sábados, domingos e feriados. Exceções somente serão admitidas mediante autorização do Conselho Técnico.

Durante a execução das obras, poderão ser excepcionalmente mantidos durante o horário de silêncio ou prolongados por até 60 (sessenta) minutos além do horário regular de encerramento das atividades, exclusivamente os serviços técnicos essenciais cuja interrupção possa comprometer sua adequada execução, desempenho, segurança ou integridade, tais como concretagens e outros serviços de natureza contínua tecnicamente justificados.

A exceção prevista no item anterior deverá restringir-se exclusivamente ao tempo necessário para a conclusão segura da etapa em andamento, não autorizando o início de novos serviços após o horário regular.

- 1.11. **Interrupção de obras:** Toda a construção que eventualmente ficar sem execução de serviços por período superior a 90 dias será considerada paralisada, devendo, portanto, atender as disposições a seguir:
- a) Retirada de detritos, lixo e materiais;
 - b) Demolição de banheiros provisórios e aterramento de outras escavações ou colocação de tapume interno para estes espaços criados;
 - c) Preservação do canteiro de obras com tapume em todo o seu perímetro, sendo que o lote de apoio da obra deverá ser liberado e reconstituído na forma prevista neste CÓDIGO.
- 1.12. **Prazo:** O prazo máximo para conclusão da obra será de 30 (trinta) meses, contado da data de homologação de seu início pelo Conselho Técnico. Ultrapassado esse prazo, incidirá multa mensal progressiva, correspondente a 1 (uma) cota condominial no primeiro mês de atraso, acrescida de 1 (uma) cota condominial adicional a cada mês subsequente, até a efetiva conclusão da obra.
- 1.13. **Conexão à Rede de Esgoto cloacal e pluvial:** Os proprietários de lotes serão responsáveis pela conexão do esgoto cloacal e pluvial de sua residência até a rede coletora. Depois de efetuada a conexão, deverá ser solicitada ao Conselho Técnico uma vistoria.
- 1.14. **Conexão à Rede Elétrica:** A ligação individual das residências à rede do condomínio será realizada pelos proprietários dos lotes.
- 1.15. **Responsabilidade do proprietário:** O proprietário responderá perante o condomínio Serena Residencial e terceiros por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e outras hipóteses similares, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra.
- 1.16. **Inspeção de obras:** O Conselho Técnico poderá, sempre que julgar necessário, realizar inspeções relativas à segurança, higiene e de verificação quanto à obediência ao projeto previamente analisado.
- 1.17. **Notificações e Embargos:** O Conselho Técnico e a administração do condomínio estão autorizados a enviar notificações aos proprietários de lotes em função de descumprimento das normas contidas neste Código. Ambas as partes poderão recomendar ao Condomínio o embargo de determinada obra, se julgarem necessário.
- 1.18. **Considerações:** Durante o período em que o Serena Residencial não estiver ainda constituído e já existirem, todavia, obras em andamento, a incorporadora do condomínio ficará responsável pelas funções estabelecidas neste código como sendo de responsabilidade do Síndico e da administração do condomínio.

2. FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

- 2.1. As obras deverão ser executadas em conformidade com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pelo CONSELHO TÉCNICO, bem como com as disposições deste Código.
- 2.2. A fiscalização das obras será exercida pelo CONSELHO TÉCNICO, por intermédio de Técnico por ele designado, competindo-lhe verificar, em campo, a conformidade dos serviços executados com os projetos aprovados e com os requisitos estabelecidos neste Código.
- 2.3. O responsável técnico de cada obra, ou representante formalmente designado pelo proprietário, deverá solicitar a homologação das cotas executivas correspondentes a: (1) Subsolo – SS, (2) Nível de Referência – RN e (3) laje de cobertura, bem como a aferição dos perímetros implantados da edificação e sua conformidade com os afastamentos e recuos estabelecidos no projeto aprovado.
- 2.4. A homologação deverá ser realizada obrigatoriamente antes da concretagem ou da conclusão da respectiva etapa construtiva, de modo a permitir a correção prévia de eventuais divergências.
- 2.5. A solicitação de aferição deverá ser formalizada com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data prevista para execução da etapa correspondente, devendo a aferição e respectiva devolutiva técnica ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da data da vistoria.
- 2.6. A execução de etapa sujeita à homologação sem a prévia aferição, bem como a constatação de divergência em relação ao projeto aprovado, poderá acarretar o embargo da obra ou da respectiva frente de serviço, sem prejuízo da aplicação de multa progressiva, nos termos deste Código, até a efetiva regularização da não conformidade e liberação pelo CONSELHO TÉCNICO.
- 2.7. As obras ou serviços executados em desacordo com os projetos aprovados ou com as disposições deste Código estarão sujeitos a embargo administrativo, adequação, desfazimento ou demolição das partes irregulares, conforme aplicável, sem direito a indenização ou ressarcimento pelo Condomínio.
- 2.8. **Liberação da Remoção de Tapumes:** A remoção dos tapumes deverá ser formalmente requerida pelo responsável técnico da obra à Administração do Condomínio. Após o recebimento da solicitação, será realizada vistoria técnica específica para liberação, destinada à verificação do estágio físico da obra, das condições de segurança, da desmobilização parcial do canteiro e da compatibilidade das frentes de serviço remanescentes com a abertura do lote. A autorização para remoção dos tapumes ficará condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a) Estrutura, contenções, vedações externas e sistema de cobertura integralmente executados.
- b) Acabamentos externos integralmente concluídos, incluindo fachadas, muros de contenção, escadas, rampas de acesso e demais elementos aparentes, sem necessidade de utilização de andaimes, balancins, plataformas suspensas ou equipamentos equivalentes.
- c) Esquadrias externas instaladas, admitindo-se exclusivamente proteções provisórias localizadas e tecnicamente justificadas.
- d) Corrimãos, guarda-corpos, anteparos e demais sistemas permanentes de proteção contra quedas integralmente instalados e fixados.
- e) Ausência de escavações, valas, poços, taludes instáveis ou contenções provisórias na faixa frontal do lote e nas áreas acessíveis após a retirada do tapume.
- f) Inexistência de materiais, componentes ou equipamentos suscetíveis a queda, tombamento, projeção ou deslocamento para áreas externas ao lote.
- g) Faixa frontal integralmente desobstruída, sem entulhos, resíduos, materiais armazenados, caçambas, equipamentos ou estruturas/instalações provisórias.
- h) Regularização física e altimétrica da faixa frontal do lote, sem discontinuidades, instabilidades, materiais soltos ou obstáculos que comprometam a circulação e a segurança das áreas acessíveis.
- i) Condições executivas estabelecidas para implantação subsequente de jardim, paisagismo, acessos e calçadas.
- j) Inexistência de serviços remanescentes cuja execução exija a reinstalação integral do tapume frontal.
- k) Inexistência de pendências de limpeza, desmobilização, recomposição, reparo ou fechamento em lotes lindeiros, áreas verdes ou demais áreas utilizadas como apoio, acesso ou canteiro provisório durante a execução da obra.
- l) Inexistência de danos pendentes de reparação na infraestrutura viária, urbana ou condominial confrontante ou afetada pela obra, incluindo pavimentação, meio-fio, sarjetas, postes, redes de drenagem, caixas de inspeção e demais elementos existentes.
- m) Conclusão e regularização definitiva dos abrigos de medidores, caixas de passagem e demais pontos de utilidades implantados na faixa frontal do lote, compreendendo instalações de água, energia, gás e telecomunicações.
- n) Atendimento integral às exigências, correções e condicionantes formalmente registradas na vistoria técnica de liberação.
- o) Emissão de autorização formal pelo Conselho Técnico para remoção dos tapumes, após verificação do atendimento integral aos requisitos estabelecidos neste item.

2.9. **Encerramento da obra:** Concluídos integralmente os serviços, o responsável técnico deverá requerer ao CONSELHO TÉCNICO a vistoria final para encerramento da obra. Verificado o atendimento ao projeto aprovado, às disposições deste Código, às condicionantes expedidas durante a execução e à inexistência de pendências relativas ao canteiro, áreas de apoio, infraestrutura condominial ou lotes lindeiros, será emitido o **Termo de Encerramento de Obra**, a partir do qual cessarão os controles e cobranças especificamente vinculados à obra, sem prejuízo das obrigações legais e administrativas perante os órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO V

VISUAL E COMUNICAÇÃO

1. REGRAMENTO

- 1.1 Durante a execução das obras, será permitida a instalação de placas de identificação dos responsáveis técnicos, empresas executoras e prestadores de serviços, exclusivamente sobre o fechamento frontal do lote, devendo todas essas placas permanecer agrupadas em uma única área máxima de 1,50 m x 3,00 m. Fica vedada a instalação de placas nas divisas laterais e de fundos, bem assim sua distribuição de forma dispersa ao longo dos tapumes ou demais fechamentos provisórios.
- 1.2 Após a conclusão da obra, será permitida a instalação de 1 (uma) única placa destinada à comercialização do imóvel, posicionada exclusivamente no recuo de ajardinamento, com dimensões máximas de 1,00 m x 1,00 m, acabamento com fundo preto e caracteres brancos e contendo exclusivamente os dizeres: “À VENDA NAS IMOBILIÁRIAS LOCAIS”. Não será admitida a inclusão de logotipos, marcas, nomes de imobiliárias, corretores, telefones, endereços eletrônicos, QRCodes ou quaisquer outros elementos de caráter publicitário ou informativo.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

1 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1 As presentes normas poderão sofrer alterações até a instituição efetiva do condomínio;
- 1.2 Eventuais lacunas de regramentos, decorrentes de situações fáticas inusitadas, serão decididas pelo CONSELHO TÉCNICO, e serão integrados a uma nova edição das normas aqui expressas.
- 1.3 Demais instruções complementares poderão ser repassadas pelo CONSELHO TÉCNICO aos ADQUIRENTES e TÉCNICOS, durante o processo de implantação das edificações a fim de sanar eventuais aspectos que não tenham sido completamente esclarecidos neste documento.
- 1.4 Em casos de reformas ou ampliações, ficam dispensadas de observância das disposições desta norma as obras internas na residência e obras externas que não impliquem em alterações de perímetros, alturas, e ampliações de áreas construídas.
- 1.5 Consultada a necessidade e/ou conveniência do empreendimento, poderá haver alterações nas regras deste Código Interno de Edificações, mediante inserções das mudanças no site do Serena Residencial (www.serenanh.com.br) que serão consideradas vigentes a partir de tal publicação, razão por que recomendado o acesso periódico ao site.

serena

As partes adiante signatárias declaram expressamente que aceitam o atual conteúdo relativo às normas para os projetos e edificações no SERENA RESIDENCIAL.

ADQUIRENTE:

CPF:

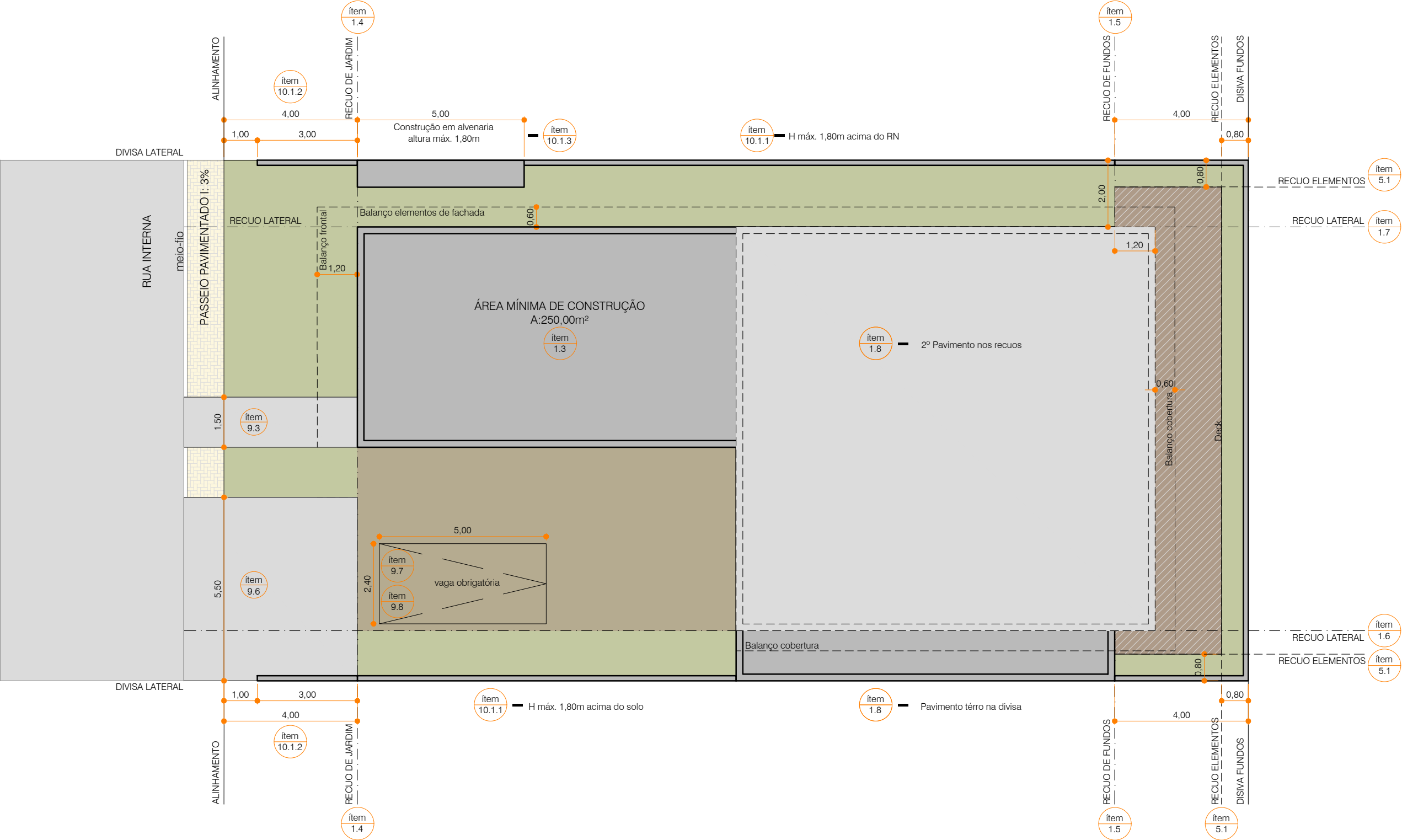
Assinatura:

TÉCNICO:

CAU / CREA:

Assinatura:

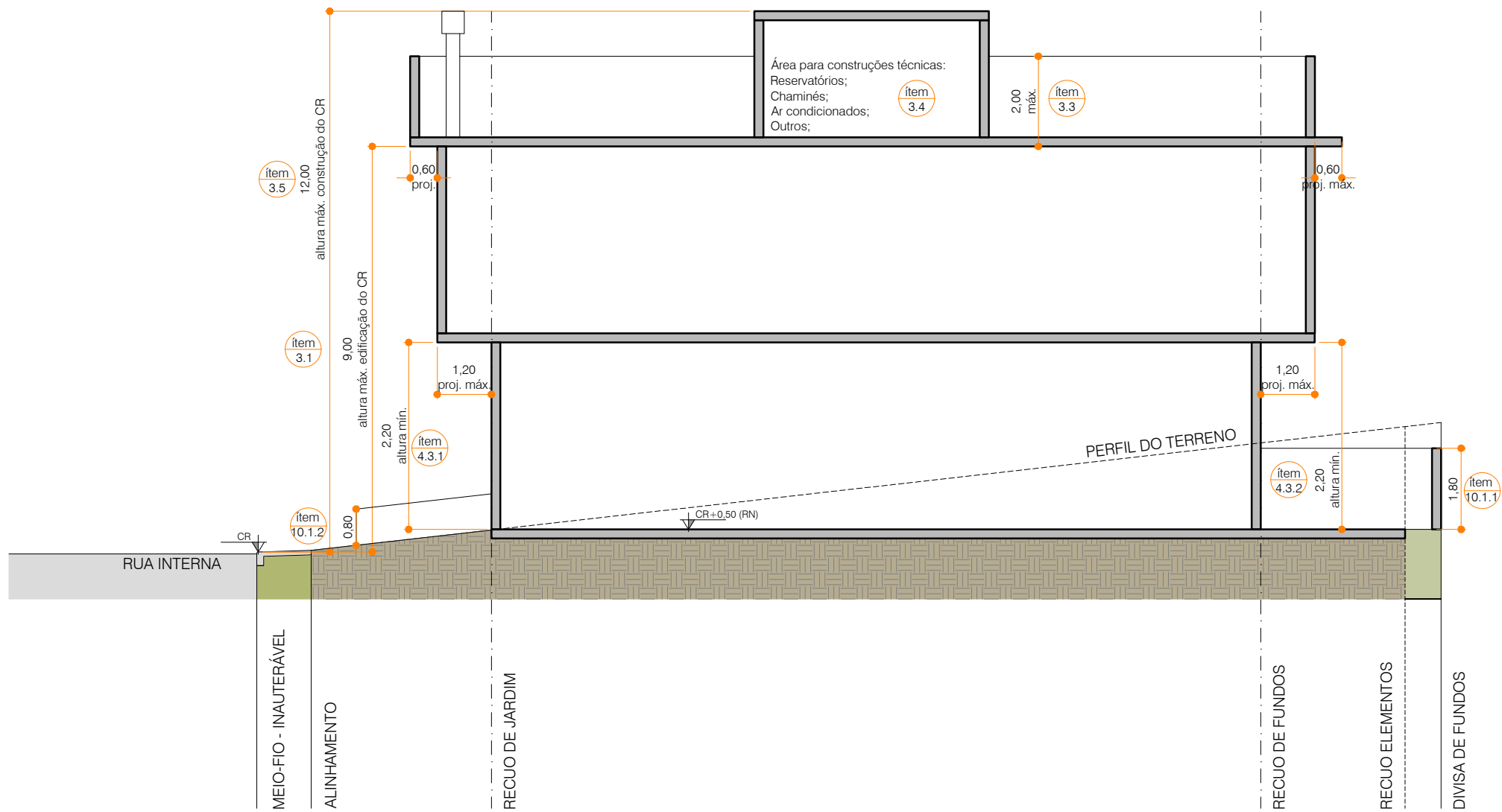
Novo Hamburgo, RS ____/____/____



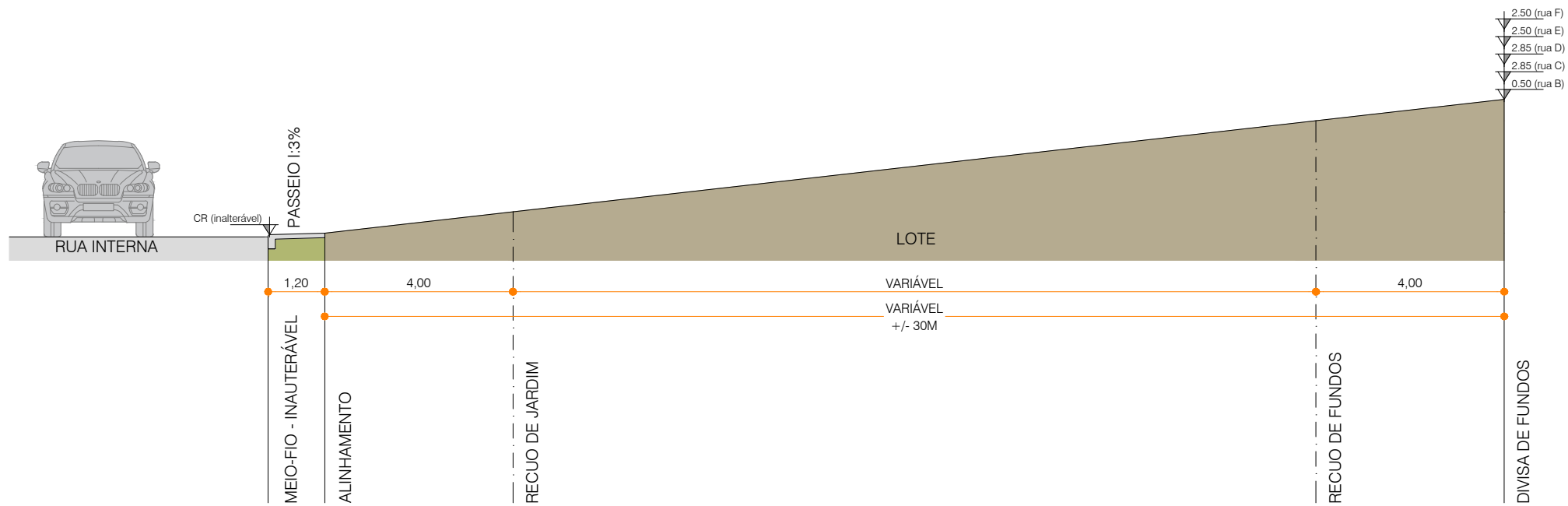
PLANTA BAIXA ESQUEMÁTICA COM CONSTRUÇÃO NA DIVISA
Esc:1/125

PLANO REGULADOR	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%
TAXA DE PERMEABILIDADE	20%
ÁREA MÍN. DA CONSTRUÇÃO	250,00m²
ALTURA MÁX. DA EDIFICAÇÃO	9,00m
ALTURA MÁX. DA CONSTRUÇÃO	12,00m
OBS: Alturas com base no CR - cota de referênia	

OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO II	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			

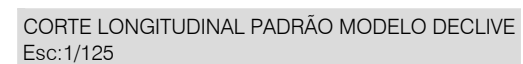
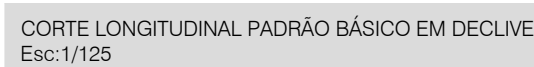


CORTA LONGITUDINAL PADRÃO BÁSICO EM ACLIVE
Esc:1/125

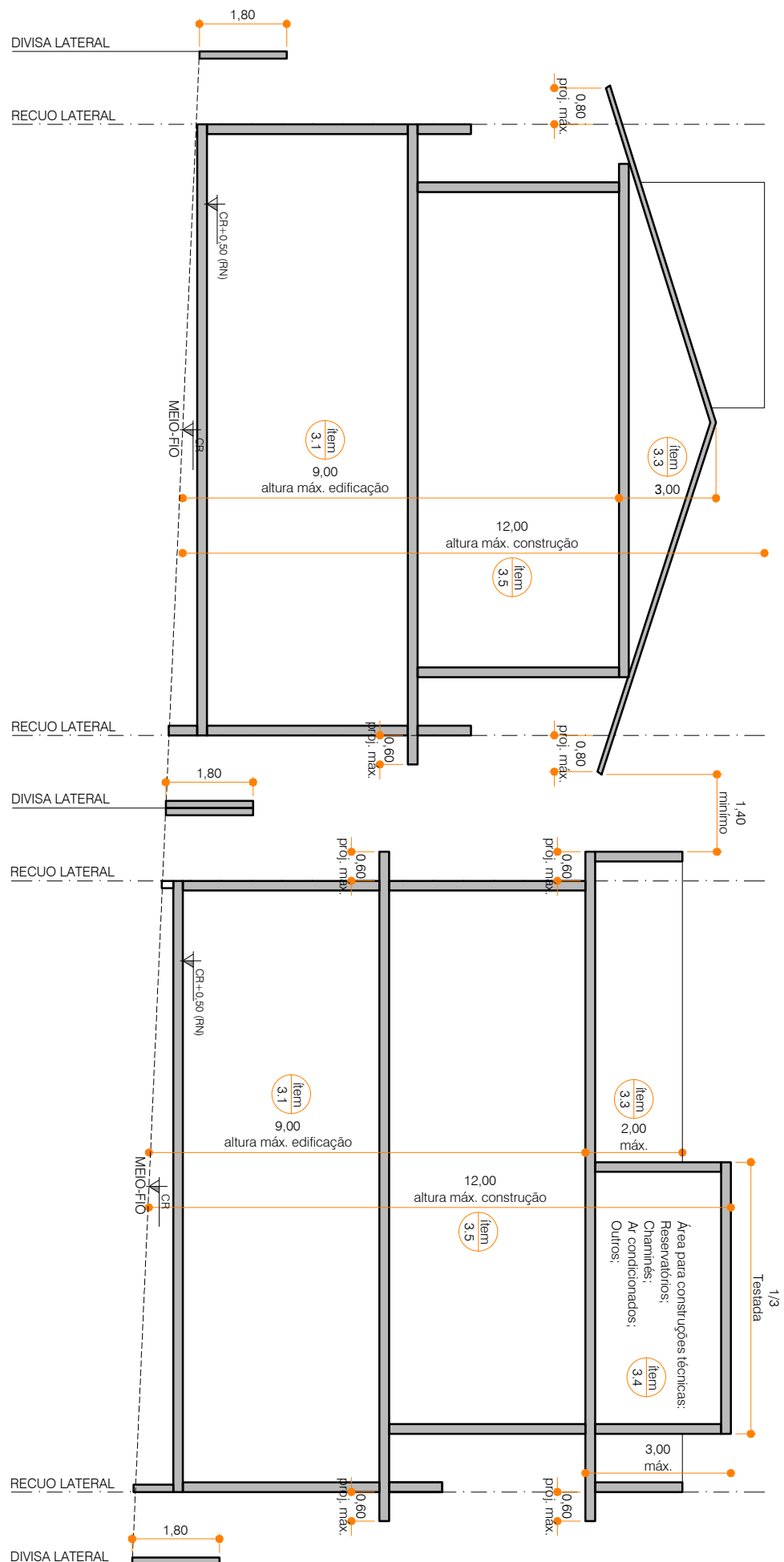


CORTA LONGITUDINAL PADRÃO MODELO ACLIVE
Esc:1/125

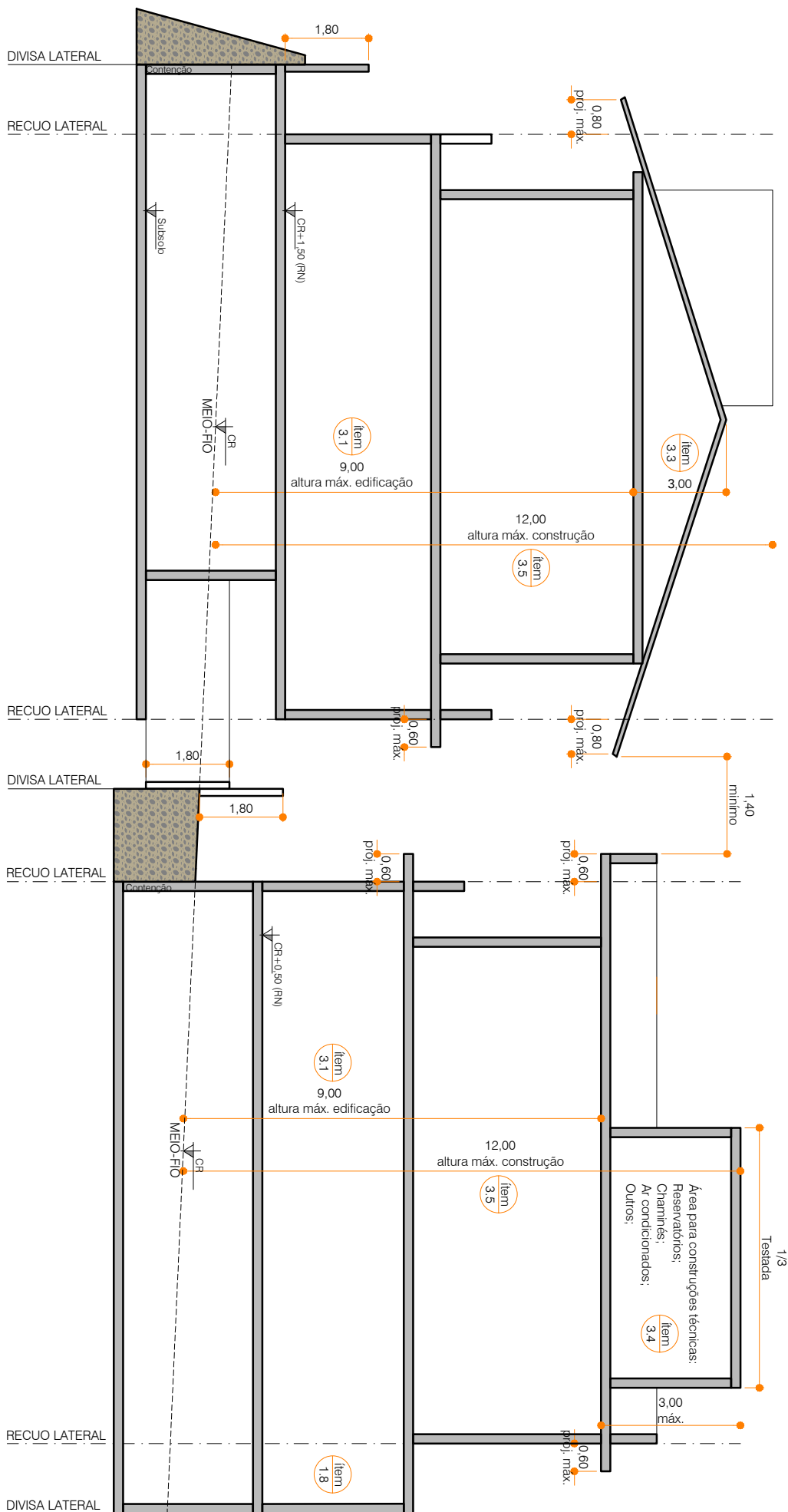
OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO III	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			



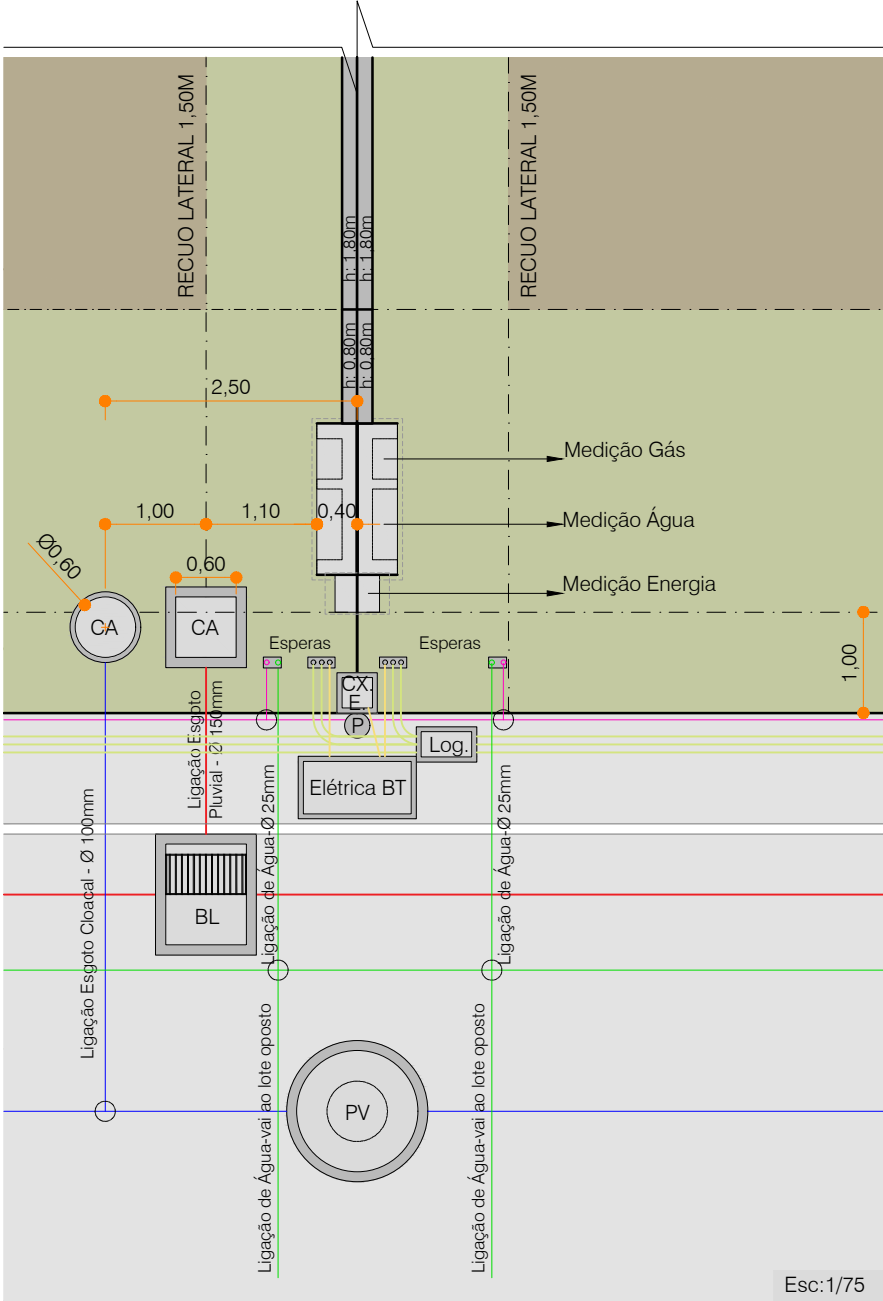
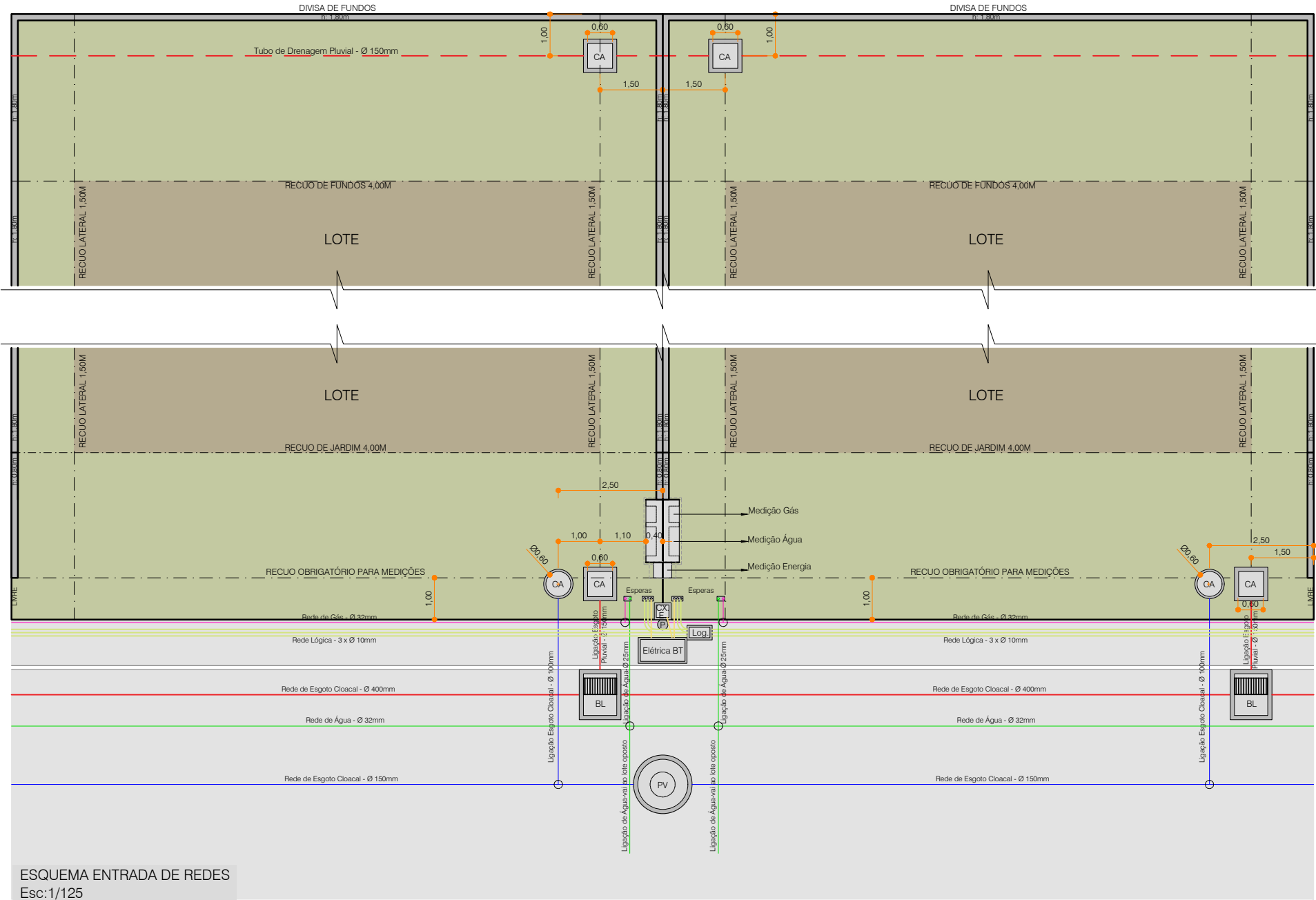
OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO IV	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			



OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO V	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			



OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO VI	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			



PLANO REGULADOR	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%
TAXA DE PERMEABILIDADE	20%
ÁREA MÍN. DA CONSTRUÇÃO	250,00m²
ALTURA MÁX. DA EDIFICAÇÃO	9,00m
ALTURA MÁX. DA CONSTRUÇÃO	12,00m
OBS: Alturas com base no CR - cota de referência	

OBRA	CONDOMÍNIO SERENA	Abril/2022	ANEXO VII	SERENA
EMPREENDEDOR	MOSMANN INCORPORAÇÕES			
CONSELHO TÉCNICO	ARQ. EDUARDO H. Schaeffer - CAU: A102.383-7			

