Página 000078/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

Condomínio
Costa Verde
Tabatinga

REGULAMENTO PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS E OBRAS NO CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA - CCVT

SETOR B

Página 000079/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.									
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

SETOR B

Página 000080/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

SETOR B

01 GENERALIDADES 01.01 A 01.04

02 RESTRIÇÕES A USO DO IMÓVEL 02.01 A 02.02

03 ORIENTAÇÕES CONSTRUTIVAS 03.01 A 03.03

Página 000081/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01 GENERALIDADES

01.01 - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

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

a) Proteger os condôminos contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade;

b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;

c) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes neste Regulamento e/ou Memorial, que instruiu o registro imobiliário do mesmo;

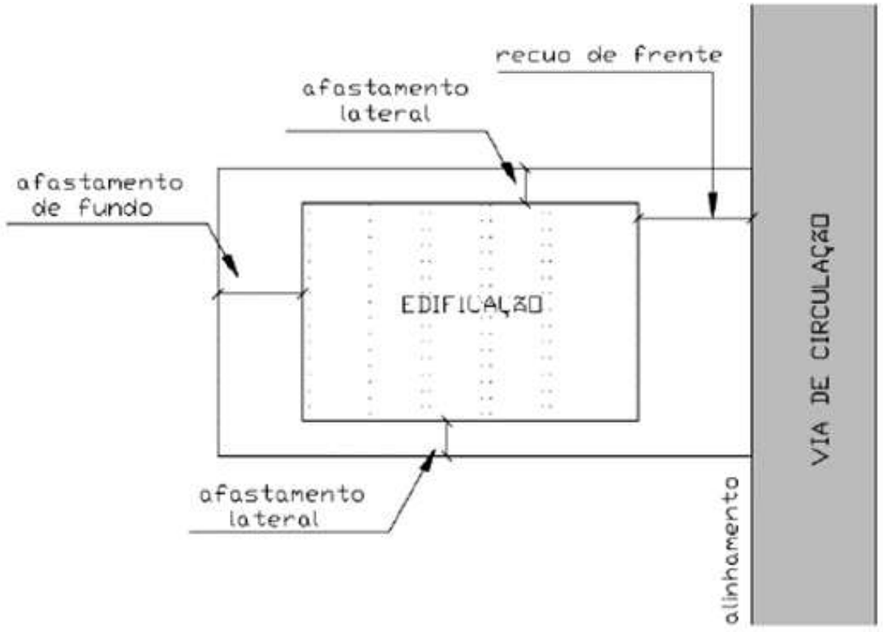
01.03 - Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os imóveis do **Setor B**.

Página 000082/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01.04 - DEFINIÇÕES:

AFASTAMENTOS:

- Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes, medidas perpendicularmente às divisas.
- Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas.
- Os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote.
- O afastamento de fundos é aquele correspondente à divisa de fundo do lote.
- O afastamento de fundo para os lotes de esquina será o mesmo exigido para os demais lotes.



ALINHAMENTO:

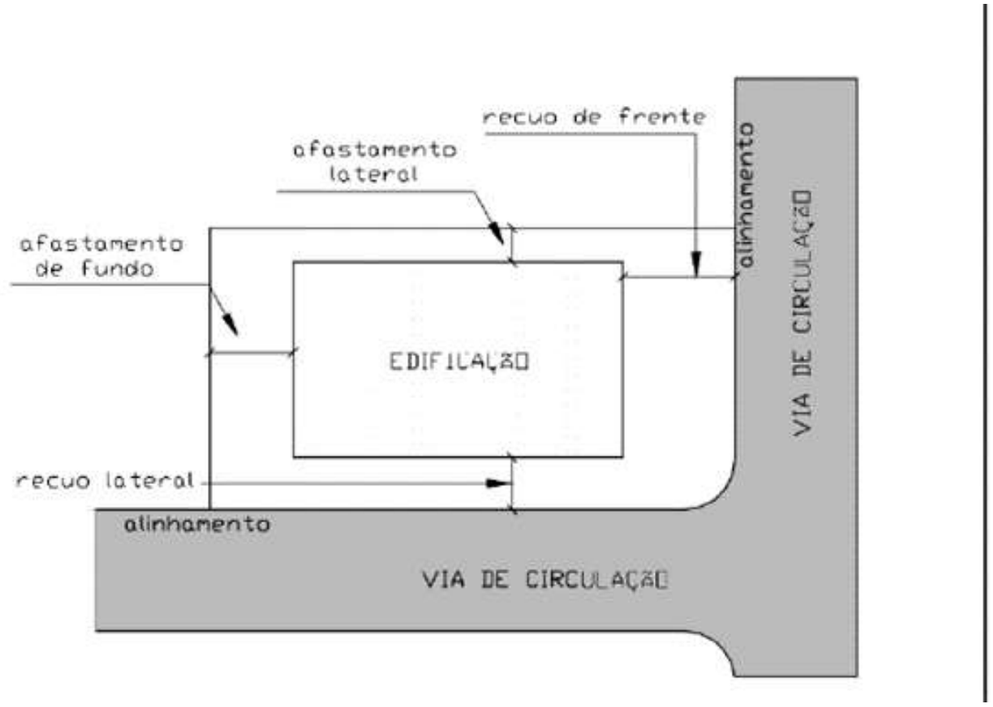
- Divisa entre o lote e o logradouro, ou seja, qualquer espaço de uso comum do condomínio.

Página 000083/000166 Registro Nº **8359**	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01.04 - DEFINIÇÕES:

RECUOS:

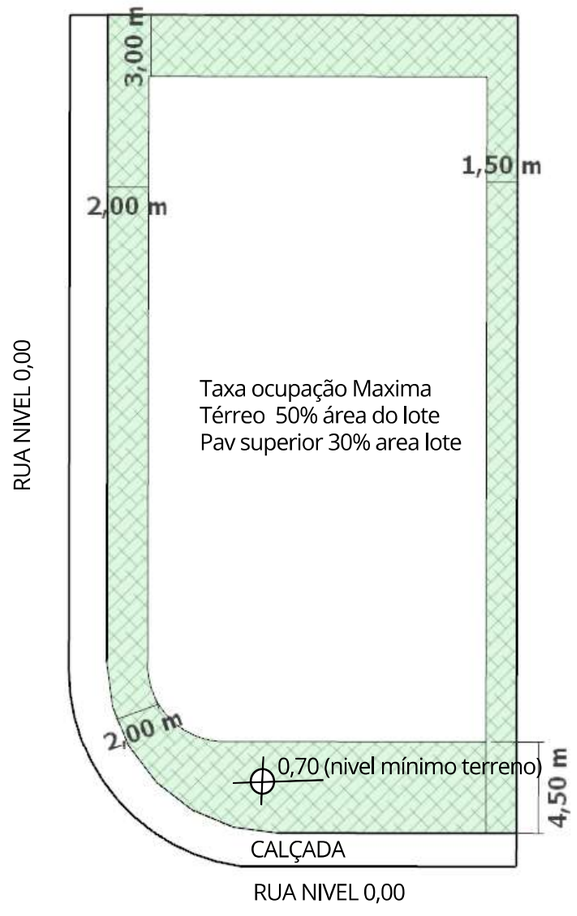
- Distancias entre as projeções horizontais dos pavimentos externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes.
- Os **recuos mínimos** são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos.
- O **recuo frontal** é aquele correspondente à frente do lote.
- O **recuo de fundo** é o correspondente ao alinhamento oposta à frente ou testada.
- Os **recuos laterais** são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos.



Página 000084/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

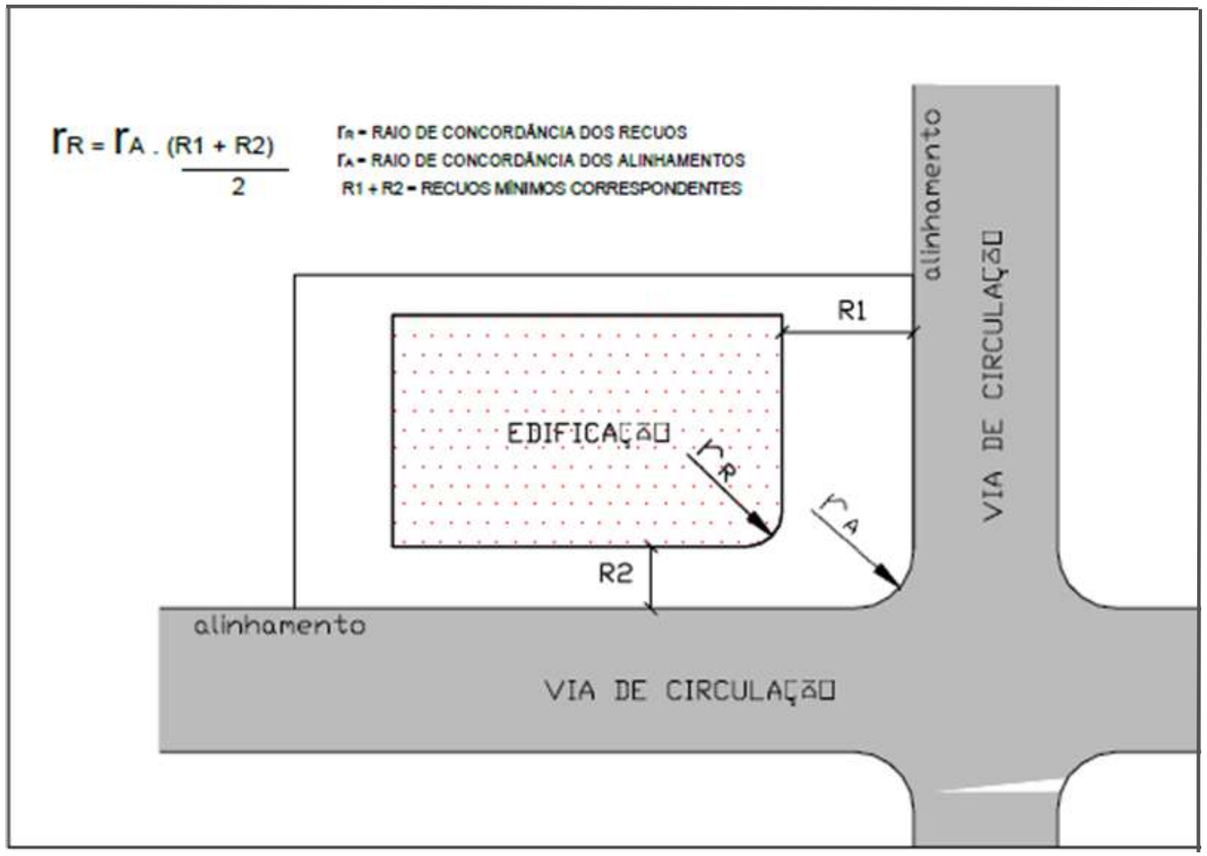
01.04 - DEFINIÇÕES:

RECUOS SETOR B



Página 000085/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01.04 - DEFINIÇÕES:



Quando se tratar de lotes voltados para 2(duas) ruas, os **recuos** deverão ser concordados por meio de curvas cujos raios serão determinados pela expressão:

$$rR = \frac{rA.\ (R1 + R2)}{2}$$

rR = raio de concordância dos recuos
rA = raio de concordância dos alinhamentos
R1 e R2 = recuos mínimos correspondentes

Página 000086/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01.04 - DEFINIÇÕES:

PAVIMENTOS:

- Entende-se por **pavimento**, qualquer plano utilizável de uma edificação, sendo que um pavimento poderá desenvolver-se em dois ou mais planos, com a condição que a diferença entre as cotas extremas não seja superior a 0,50m (cinquenta centímetros). Os planos de um mesmo pavimento deverão ser constituídos, necessariamente, de patamares com uma área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados), sendo que o plano mais alto não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área total do pavimento.

ÁREA CONSTRUÍDA:

- Entende-se por **área construída**, a área total coberta de uma edificação a ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar, excluídos os beirais até 0,80m (oitenta centímetros) de largura e as áreas de poços e vazios em geral.

Página 000087/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

01.04 - DEFINIÇÕES:

PÉRGOLAS/VARANDAS:

- O pergolado/varanda com qualquer tipo de cobertura, só poderão ser executados junto ao corpo da casa e obedecendo os recuos mínimos definidos de frente, fundos e laterais e será computado como área construída, tanto na taxa de ocupação como no coeficiente de aproveitamento.

TOLDOS:

- Cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza, colocada com o objetivo de proteger as aberturas contra intempéries, sob as quais não poderão ser exercidas quaisquer atividades. Poderão ser construídos com materiais como: lonas, chapas metálicas, fibras diversas, vidros, acrílicos, policarbonatos ou outros materiais, não sendo computados como área construída, não podendo ultrapassar a projeção de beiral de 0,80m.

Página 000088/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

02.01. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, que deverá se constituir em um único corpo; e que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados com no máximo dois pavimentos.

02.02. Fica, portanto, determinado que **não será permitida** qualquer tipo de construção que não seja para uso residencial, não se permitindo o uso da construção para fins comerciais, escritórios e de ateliê para prestação de serviços.

Página 000089/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03 ORIENTAÇÕES CONSTRUTIVAS

03.01 - APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Todos os projetos de construção, reformas e modificações, com ou sem acréscimo de área, bem como a união de lotes, deverão ser previamente analisados e aprovados pelo **"AUDEMA"**, que verificará a obediência ao presente Regulamento, às normas internas do CCVT em conformidade com as exigências dos órgãos públicos competentes. Após a aprovação dos projetos pelo **"AUDEMA"**, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio condômino.

- **DESTAQUE -** Nos casos de imóveis já existentes serem submetidos a projeto de reforma e esses imóveis já estiverem anteriormente em desacordo com o presente regulamento, a área irregular poderá ser mantida, desde que não haja ampliações, nas dimensões e na altura, o restante do projeto deve seguir o regulamento. Se ocorrer demolição total da edificação que está em desacordo com este regulamento nova construção deverá adaptar-se as normas do presente regulamento.

Página 000090/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03 ORIENTAÇÕES CONSTRUTIVAS

03.01 - APROVAÇÃO DE PROJETOS

- Para aprovação de projetos, deverão ser fornecidos ao **"AUDEMA"** os respectivos projetos arquitetônicos completos contendo as plantas-baixas de todos os pavimentos, planta cobertura, cortes, elevações de todos às fachadas; levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, cópias das ART ou RRT(s) recolhidas do autor do projeto e do responsável técnico da obra, além de assinatura do **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELO CCVT/AUDEMA**, conforme modelo anexo.

- Aprovado o projeto, ao **"AUDEMA"**, reterá uma via e devolverá as demais devidamente certificadas.

Não serão permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.

Página 000091/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.01.01 - REFORMAS

SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO:

- Refere-se à execução de serviços de manutenção e/ou conservação do imóvel, desde que estes serviços não modifiquem a estrutura do imóvel existente. São considerados serviços de manutenção e/ou conservação: revisão do telhado, das esquadrias, dos revestimentos (pisos e azulejos), das instalações hidráulicas e elétricas, das louças, serviços de pintura e serviços de jardinagem. Deverá ser fornecido ao **"AUDEMA"**, pelo proprietário, para que esta possa liberar os serviços, um requerimento informando quais serviços será executado e os profissionais envolvidos, e o alvará de reforma, a ser solicitado, pelo proprietário, junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba.

COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE ATÉ 20,00 M²:

- Refere-se à execução de serviços de ampliação da construção existente, desde que os mesmos não ultrapassem a área de 20,00m². Deverá ser fornecido ao **"AUDEMA"**, para que esta possa liberar os serviços, o respectivo projeto arquitetônico completo contendo as plantas baixas de todos os pavimentos, planta da cobertura, cortes, elevações de todas as fachadas; levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, cópia das ART ou RRT(s) recolhidas do autor do projeto e do responsável técnico da obra, além de assinatura do **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRADE ACORDO COMO PROJETO APROVADO PELO CCVT/AUDEMA**, conforme modelos em anexo, e o alvará de ampliação e reforma, a ser solicitado, pelo proprietário, junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba.

Página 000092/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.01.01 - REFORMAS

COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO, SUPERIOR A 20,00 M²:

- Refere-se à execução de serviços de ampliação da construção existente, os quais ultrapassem a 20,00m². Deverá ser fornecido ao **"AUDEMA"**, para que esta possa liberar os serviços, o respectivo projeto arquitetônico completo contendo as plantas baixas de todos os pavimentos, planta da cobertura, cortes, elevações de todas as fachadas; levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, cópias das ART(s) ou RRT(s) recolhidas do autor do projeto e do responsável técnico da obra, além de assinatura do **TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELO CCVT/AUDEMA**, conforme modelos em anexo, e o alvará de licença para construção, como também a planta aprovada, a serem solicitados, pelo proprietário, junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba.

Página 000093/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.02 - AFASTAMENTOS E RECUOS DE DIVISAS

03.02.01 - A construção obedecerá aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios:

a) Recuos de frente: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para ruas e avenidas, inclusive no local onde será construída pérgola **DESTAQUE;**

b) Afastamento ou recuos de fundos: 3,00m (três metros);

c) Afastamentos laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado;

d) Recuos laterais: 2,00m (dois metros) para as ruas dos imóveis de esquina;

e) Todos os Recuos e/ou Afastamentos mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "d": serão contados a partir dos perímetros externos das edificações; as sacadas e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Recuo e/ ou Afastamento.

OBSERVAÇÃO:

O pavimento denominado SUBSOLO, deverá obedecer aos mesmos critérios de recuos mínimos obrigatórios.

Página 000094/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.01 - A altura mínima permitida para o aterro do terreno é de 0,70m (setenta centímetros) acima do ponto médio da rua defronte ao lote.

03.03.02 - **DESTAQUE -** Nenhuma habitação poderá ter mais que 2 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

Página 000095/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE:

SÓTÃO

Espaço definido sob a cobertura, com pé direito variável. Esta área só poderá ser utilizada como área técnica, ou seja, local que abriga caixas d'água, pressurizadores, equipamentos de ar condicionado, aquecedores, guarda de sobras de materiais de construção, e outros, em hipótese alguma, será permitido que esta área seja utilizada para convívio social, nem que seja feita a instalação de ar condicionado, sistema de som e imagens, moveis ou outros. Para isso, o pé direito máximo deverá ser de 1,80m e seu fechamento deverá ser feito com laje, vedada a utilização de forro de gesso, madeira, PVC e outros. O acesso poderá ser feito por alçapão e escada tipo “free-way”, ou será permitido que esta área sirva de passagem para a laje utilizada como “solarium descoberto” por meio de escada interna ao imóvel.

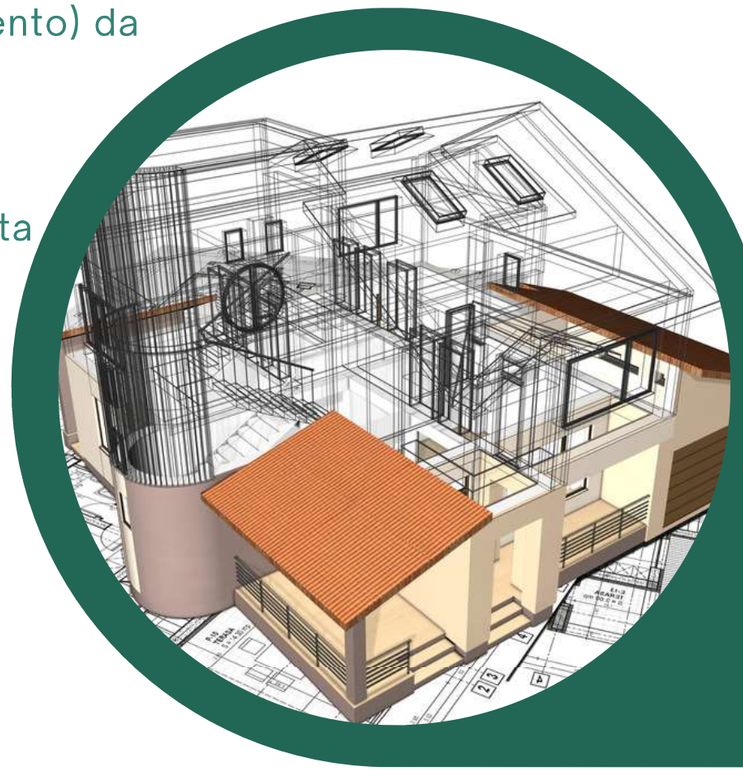
MEZANINO

Pavimento intermediário entre o pavimento térreo e o pavimento superior.

Página 000096/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.03 - A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA deverá ser menor ou igual a 80% (oitenta por cento) da área do lote. As orientações construtivas deverão seguir as normativas do Plano Diretor Municipal vigente e suas revisões.



03.03.04 - A ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO TÉRREO não poderá ultrapassar 50% (cinqüenta por cento) da área do lote.

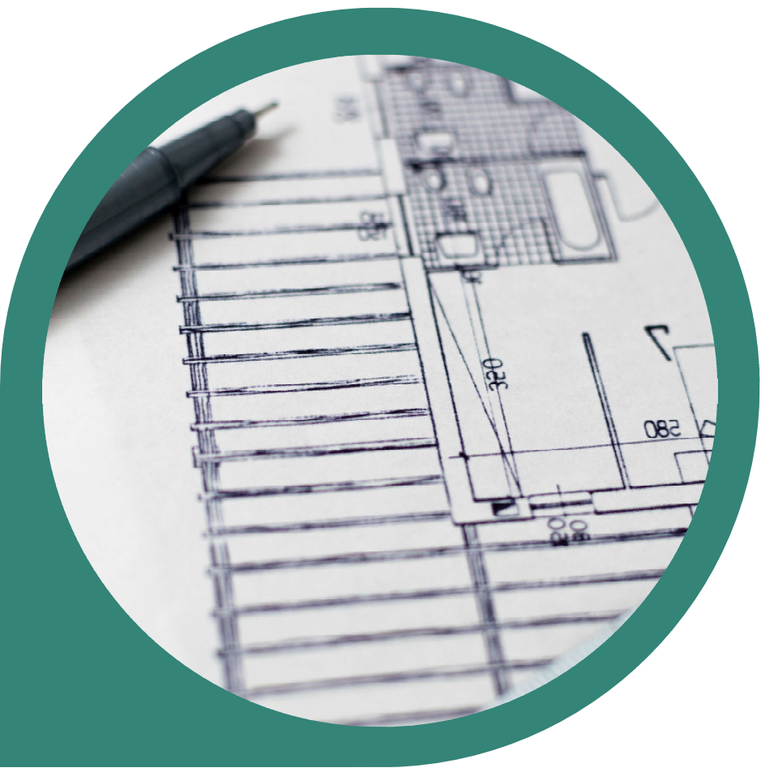
03.03.05 - A ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR (incluindo área entre paredes e terraços cobertos) não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do lote.

03.03.06 - Para efeito de cálculo da área total de construção **(item 03.03.07), A ÁREA DO PAVIMENTO DE SUBSOLO** não será computada no coeficiente de aproveitamento.

03.03.07 - A SOMA DAS ÁREAS TOTAIS previstas nos itens **03.03.04** e **03.03.05**, não pode ultrapassar, em nenhuma circunstância, o coeficiente de 80% (oitenta por cento) da área total do lote, conforme previsto no item **03.03.03.**

Página 000097/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES



03.03.08 - A ÁREA DE PROJEÇÃO HORIZONTAL da construção incluindo a projeção da cobertura no solo (com um ou dois pavimentos), não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do lote.

03.03.09 - A ÁREA TOTAL da construção principal, não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

03.03.10 - A ALTURA TOTAL DA CUMEEIRA PRINCIPAL DO TELHADO OU COBERTURA deverá ter no máximo 9,40m (nove metros e quarenta centímetros) metros acima da cota mediana da rua defronte ao lote.

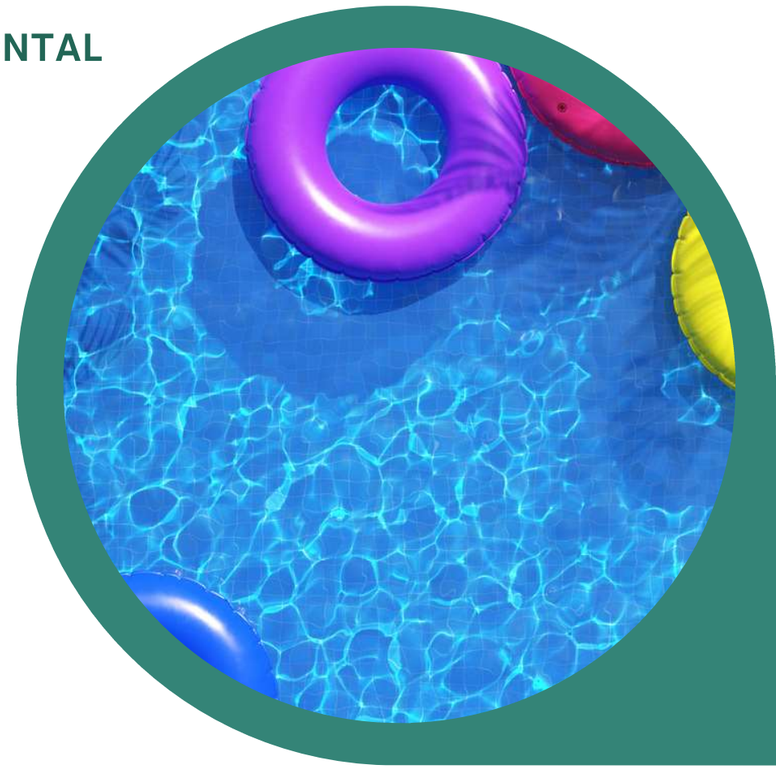
03.03.11 - OS TELHADOS terão inclinação máxima admitida de 42% (quarenta e dois por cento).

03.03.12 - A EDIFICAÇÃO, no todo ou em parte, terá alturas superiores a 9,40m (nove metros e quarenta centímetros) medidos acima da cota mediana da rua defronte ao lote, ficará condicionada, a partir dessa altura a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) do perímetro da construção no trecho onde ocorrer tal situação, e não poderá se exceder a altura máxima de 10,00m (dez metros) acima da cota mediana da rua.

Página 000098/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.13 - NÃO SERÁ PERMITIDA A EDIFICAÇÃO DE PISCINAS NA FAIXA DE RECUO FRONTAL DOS LOTES.



03.03.14 - É autorizado o uso das faixas de afastamento laterais, para a construção de abrigos para a instalação de equipamentos, obedecidas às dimensões internas máximas de: altura – 1,80m.; largura – 0,50m.; comprimento 2,50m.
Não é permitida a construção desses abrigos nos recuos de frente, laterais e afastamento de fundos.

03.03.15 - É autorizado o uso das faixas de afastamento nos fundos e laterais, para a instalação de casa de máquinas, destinada a bombas e filtros da piscina, sendo permitida uma área máxima de 4,00m². A altura máxima não poderá ultrapassar a altura permitida aos muros de divisas laterais **(03.03.17)**, não se permitindo a construção de casas de máquinas nos recuos de frente.

03.03.16 - É autorizado o uso das faixas de recuo frontal e afastamento lateral, somente para a instalação de caixa de entrada/medição de energia elétrica e cavalete de entrada de água, com dimensões máximas de: C = 1,65 m / L = 0,60 m / H= 1,65m, não sendo permitida a execução de abrigo para gás.

Página 000099/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.17 - Será permitida a construção de muros de divisas laterais; sua altura máxima será de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), do nível do piso do pavimento, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente cuja altura máxima será de 1,00m (um metro) e do afastamento de fundos que será de 1,60m (um metro e sessenta centímetros). **Todos os muros de fechamento deverão ser revestidos e pintados externamente.**

- Nos terrenos vizinhos às vielas de acesso (à praia ou campo de golfe) será permitida a altura máxima de 2,00m (dois metros) para o muro de divisa com a mesma, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente cuja altura máxima será de 1,00m (um metro) e do afastamento de fundos que será de 1,60m (um metro e sessenta centímetros).

- **Não será permitida construção de muros de divisas no alinhamento frontal do terreno.**

03.03.18 - Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 20% (vinte por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, considerarem-se as faixas de recuo e afastamento previstos neste Regulamento.

Página 000100/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.19 - Respeitados os limites indicados para cada caso, é livre a implantação e execução, ainda que em recuos, afastamentos ou espaços exigidos por este Regulamento de:

- Saliências, marquises, floreiras e ornatos com avanço máximo de 0,30m (trinta centímetros) e comprimento máximo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

- Beirais com avanço máximo de 0,80m (oitenta centímetros), em projeção horizontal, não sendo considerada a calha, desde que não distem menos de 0,50m (cinqüenta centímetros), incluindo a calha, da divisa do lote. Metragens superiores a 0,80m (oitenta centímetros) serão consideradas área construída para fins do cálculo mencionado no item **03.03** do presente Regulamento.

- Piscinas descobertas;

- Espelhos d’água.

Página 000101/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.20 - Pergolados

- **DESTAQUE - A projeção do perímetro externo da área de pérgolas será:**
  - permitido beiral de 0,80m;
  - **No afastamento de fundos a área do pergolado não poderá ocupar mais de 10% (dez por cento) da área total do afastamento, respeitando-se** o limite de 20,00m². A altura máxima permitida, considerando-se vão livre e nervuras, é de 3,80m (três metros e oitenta centímetros) acima do ponto médio da rua defronte ao lote, devendo, nesse caso, a área restante da faixa de afastamento, permanecer totalmente livre de qualquer tipo de cobertura. Sob o pergolado é permitido a colocação de churrasqueira, pia, forno a lenha e outros, desde que não haja o fechamento total de qualquer parede. **A projeção do perímetro externo da área de pérgolas deverá distar no mínimo:**
    - 3,00m (tres metros) do alinhamento do fundo;
    - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

Página 000102/000166 Registro Nº 8359	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.								
	Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

03.03 - ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS ÀS EDIFICAÇÕES

03.03.21 - Não poderá ser feito no lote qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento por escrito pelo **"AUDEMA"**. O consentimento dado não restringirá a responsabilidade do interessado pela obtenção dos alvarás junto aos órgãos públicos ou por todos os danos culposos ou dolosos que vierem a ser causado, nem gerará qualquer obrigação do CCVT de responder por tal fato.

03.03.22 - No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da aprovação do projeto pelo **"AUDEMA"** ou houver interrupção pelo mesmo período, a Administração do CCVT poderá tomar as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório de obra, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do condômino, todo o entulho deverá ser removido e reimplantado a forração vegetal original no local. A Administração do CCVT fica autorizada, também, a expensas do condômino, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.

Página 000103/000166 Registro Nº **8359**	Protocolo nº 8602 de 16/09/2024: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 8359 em 16/09/2024 deste OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CARAGUATATUBA/SP. Assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA DOS SANTOS LOPES-ESCREVENTE.

Emolumentos	Estado	Secretária da Fazenda	Registo Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras	Total

ANEXO A

VER DETALHES E FIGURAS NO ANEXO A