



**Carta Circular nº 14/2022**

Vera Cruz, 26 de novembro de 2022.

Ilustres Condôminos(as),

Como já havia sido noticiado anteriormente, foi criada com a Portaria nº 03/2022, uma comissão formada por quatro condôminos da nossa localidade, dois dos quais integrantes da atual administração, a fim de que fosse estudada e apresentada minuta do Código de Obras do Condomínio Ilha do Sol, atividade esta já concluída e apresentada à atual administração que protocolou duas emendas à mesma.

Pois bem, dando continuidade ao processo para regularizarmos essa situação que envolve as obras de edificações e reformas na nossa localidade, considerando o crescimento que se expande avassaladoramente, sirvo-me da presente para encaminhar, em anexo, cópia da referida minuta apresentada, a fim de que, no prazo improrrogável e preclusivo de 10 (dez) dias, sejam apresentadas emendas que os condôminos entendam necessárias, para, posteriormente, convocarmos uma AGE para debate e aprovação do texto final.

As manifestações devem ocorrer **EXCLUSIVAMENTE** através do e-mail: [itaparicailhadosol@gmail.com](mailto:itaparicailhadosol@gmail.com) com o título EMENDA CÓDIGO DE OBRAS e, no bojo, a identificação da pessoa que apresenta a emenda e o imóvel (quadra e lote), inclusive informando, o remetente do correio eletrônico, a sua relação com o imóvel que o legitime a falar em nome do mesmo com a apresentação de possível emenda ao texto original, quando a Administração analisará a situação legal da referida Unidade, ou seja, se em pleno gozo para opinar e votar, posteriormente, matérias administrativas da localidade, quando receberá, de volta, a informação do destinatário (o CIS): RECEBIDO, o que validará como acusação de recebimento do correio eletrônico enviado.

Aproveitando o ensejo, renovo à V.Sa. protestos da mais alta estima, consideração e apreço.

Fraternalmente,

SILVIO JOSE  
Baraúna  
Síndico  
BARAUNA DE  
FREITAS:12450

Assinado de forma digital por  
SILVIO JOSE BARAUNA DE  
FREITAS:12450  
Dados: 2022.11.26 06:09:56  
-03'00'

**Adm. 2022 / 2023 - Administração com Diálogo e Parcerias -**

E-mail: [itaparicailhadosol@gmail.com](mailto:itaparicailhadosol@gmail.com)

---

**Condomínio Ilha do Sol**

**Km-21 da BA-001- Vera Cruz**

**ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL**

**CEP 44470-000**

**Administração 2022/2023 - Administração com Diálogo e Parcerias**

**Tel.(71)3638-2498**

**home-page: [www.condominioilhadosol.com.br](http://www.condominioilhadosol.com.br)**

**e-mail: [itaparicailhadosol@gmail.com](mailto:itaparicailhadosol@gmail.com)**

**“PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE”**

## PROPOSTA DE REGULAMENTO DOS PROJETOS E OBRAS/REFORMAS DO CONDOMÍNIO ILHA DO SOL

Este documento tem como objetivos ampliar o dispositivo feito na Assembleia de Abril de 2016, que disciplina as construções. Na ocasião foi somente definido o número de unidade por área e a proibição de Villages, entendendo-se como tais, edificações com entradas e saídas independentes e separadas por muros. Idênticas regras se aplicavam aos imóveis de esquina e a beira mar que não poderiam ter suas unidades individualizadas com saídas e entradas distintas e muros divisórios

Pela atual configuração do CIS, a definição de Villages está fora de contexto, sendo que a melhor definição que atende a nossa realidade é chamarmos de " Unidades Familiares " e por não haver obediência a divisão dos terrenos por muros e começarem a aparecer construções que: critérios técnicos de Recuos, critérios ambientais (área verde, fossa ....), espaços para garagens e outros itens, que são obrigatórios por lei, pela falta de fiscalização por parte dos órgãos públicos e para que as coisas não tomem o rumo do descontrole e se faça o que se bem entende, levando desconfortos ( falta de ventilação, aumento de temperatura ambiente, privacidade), além de uma desvalorização geral do condomínio, viemos através desse documento levar a **Assembleia** a sua apreciação e posterior aprovação com os melhoramentos que se fizer necessário.

O nosso objetivo é:

- Estética do condomínio;
- Garantir privacidade e ventilação natural aos lotes vizinhos, como tb ventilação para as residências que ficam atrás das quadras litorâneas, até o limite na cerca da estrada
- Garantir espaço de garagem previsto na lei
- Obediência aos recuos legais
- Passeios que permitam a permeabilidade da água de chuva
- Área verde exigida por lei para permeabilidade da água da chuva dentro de cada lote
- Valorização do condomínio e não a sua desvalorização com construções fora dos padrões permitidos

### **Disposições Gerais**

- O presente Regulamento completa a Convenção do Condomínio de abril de 2016, e orienta quanto aos procedimentos e obrigações específicas para implantação de obras e serviços dentro do empreendimento
- Os projetos Arquitetônicos serão submetidos a comissão de obras, para verificação do cumprimento deste regulamento

- O cumprimento integral e irrestrito de todas as cláusulas contidas neste regulamento é condição necessária para a construção do imóvel no terreno adquirido
- Serão permitidos somente serviços preliminares como limpeza, sondagem, levantamento topográfico e conferência dos piquetes demarcatórios antes da verificação do projeto arquitetônico e os devidos documentos necessários para começo da obra.
- Em caso de divergências do projeto apresentado, a sec. de obras da Prefeitura Municipal de Vera Cruz será consultada para sanar tal divergência.

## **1- NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

1.1 - 648m<sup>2</sup> até 899m<sup>2</sup> até 02 unidades

1.2 - 900m<sup>2</sup> em diante até 04 unidades

1.3 - Nenhuma unidade familiar deverá ultrapassar a altura máxima de 8m em relação a todo e qualquer ponto do nível do terreno

1.4 - Em caso de unificação e/ou desmembramento de lotes contíguos, de modo a formar 01 ou mais lotes, todas as obrigações, compactuadas nesta cláusula continuarão a ser obrigatórias para esses novos lotes.

1.5 - Submeter o projeto a comissão eleita pelo condomínio, para verificar se está de acordo com este regulamento. Caso a comissão ache necessário será feita uma consulta a secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Vera Cruz

1.6 - Após a verificação do projeto pela comissão do CIS, deverá ser apresentado a documentação legal para início das obras.

## **2 – Recuos estabelecidos e confrontações nas confrontações:**

2.1 – As unidades em que o projeto foi feito optando pelos recuos na construção, independente se trocou ou não as confrontações, deverão obedecer às medidas abaixo relacionadas:

& Frente ..... 6,0 mts  
 & Laterais ..... 1,5 mts  
 &Fundo ..... 3,0 mts

- 2.1 As varandas construídas nas laterais (1.5m) ou fundo da construção deverão obedecer aos limites dos recuos, 1.5m e 3.0m equivalentes, inclusive e principalmente no andar superior.
- 2.2 A construção de sacadas e floreiras, poderão ter altura de no máximo 0,80cm
- 2.3 **Área Permeável:** É toda área do terreno que não tenha revestimento de piso ou concreto, que permite a infiltração da água da chuva no terreno. O índice deve ser de 20% da área total: 129,80m<sup>2</sup> para terrenos
  - 2.3.1 – O índice deve ser de 20% (vinte por cento) da área total
    - 129,80 m<sup>2</sup> para terrenos com 648m<sup>2</sup> e;
    - 180 m<sup>2</sup> para terrenos de 900m<sup>2</sup> e;
    - 198m<sup>2</sup> para terrenos de 990m<sup>2</sup> e;
    - assim sucessiva para lotes maiores ou menores que os lotes padrões. Área de passeio não pode ser inclusa nestes 20% por ser área pública do condomínio.
- 2.4 Os muros confrontantes, em alvenaria, deverão ter no máximo 3m de altura.
- 2.5 As construções utilizando os muros confrontantes como parede não poderão ter nenhum tipo de abertura, terão que ser "**paredes cegas**", com a altura máxima **de 08m do terreno original** até a **cumieira**. Obedecendo o número de unidades por lote e a obrigatoriedade **de 01 vaga de garagem por unidade familiar construída**, sejam elas conjugadas ou não.
- 2.6 Só será permitido a construção de muro de arrimo, de divisa ou cerca, bem como qualquer movimento de terra do lote, após apresentação do documento de posse ou propriedade

### **3 – DOS PASSEIOS E/OU CALÇADAS**

- 3.1 - O proprietário ou possuidor de imóvel é responsável pela construção da calçada, muro, cerca e mureta de contenção fronteira ao seu imóvel, bem como pela conservação e limpeza destes.
- 3.2 - Os passeios são de 1.5m conforme projeto e registro do CIS. Não será permitido o uso total em rampa para entrada de garagem, **permitindo somente o rebaixo de 30 cm na largura para entrada de garagem**. O mesmo deverá estar nivelado com o restante dos passeios existente na mesma rua, podendo ter rampas nas suas extremidades, se for necessário, para o livre trânsito de pedestres e terão que ter um espaço

mínimo de 30% para área permeável. Recomenda-se que 1m seja calçado e 0.50 seja permeável

#### **4 - REGULAMENTO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS CIVIS**

Na realização de obras civis de construção, demolição e reforma, deverão ser observados e cumpridos os itens:

1. Devido ao auto fluxo de veranistas, principalmente crianças e idosos no CIS, não será permitido o INICIO de obras entre os meses de dezembro a fevereiro com o objetivo de se ter mais segurança ao circular pelo CIS.
2. Não será permitido atividades de construções em feriados simples ou prolongados, somente os serviços ligados a obra, em casos excepcionais, tais como: entupimento de fossa, curto circuito, vazamento de água, etc...
3. Só será permitido a marcação de muro de arrimo, de divisa ou cerca, bem como qualquer movimento de terra do lote, após apresentação do documento de posse ou propriedade
4. Só será permitido a marcação de gabarito, assim como entrada de materiais para construção, após a verificação do projeto por parte do conselho e Alvará de construção, expedito pelo órgão público responsável.
5. Cadastramento de todos os empregados da obra, com apresentação de Rg, CPF, comp. de endereço, 01 foto 3x4. incluindo certidões relativas à idoneidade, em formulário modelo do CIS. A falta do cadastramento impedirá o acesso ao Condomínio.
6. É obrigatório apresentar o crachá na portaria para ter acesso ao condomínio, assim como em caso de dispensa do funcionário, o responsável pela obra deverá informar para o cancelamento da liberação de acesso ao CIS, e devolução do crachá. O mesmo deverá ser feito na finalização da obra.
7. Indicação do responsável pela obra, que se responderá pela conduta pessoal e profissional dos operários, assim como toda e qualquer irregularidade ocorrida na obra dentro do Condomínio;
8. Para a circulação dos operários dentro do CIS, será obrigatório o uso de camisa e crachá; é vetado ao operário a entrar em qualquer unidade que não seja a que está trabalhando.

9. Deverá ser construído um sanitário dentro do lote para atender aos operários
10. Permitido o pernoite de operários na obra desde que seja em barracão de alojamento, construído obrigatoriamente no lote da obra, sendo vetado portas e janelas para vias públicas e os operários deverão obedecer às normas do Condomínio.
11. Fica terminantemente proibido por parte dos trabalhadores das obras, instalar arapucas, gaiolas ou quaisquer tipos de armadilha para captura de quaisquer tipos de animais
12. É permitido a utilização de lote para apoio da obra mediante expressa autorização do proprietário, com a devida comunicação ao CIS. Evitar o uso do passeio para colocação de materiais (tijolos, areia e brita) e fica terminantemente proibido a colocação de materiais em via pública
13. Fica terminantemente proibido fazer concreto, massa para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra nas vias públicas. O supervisor poderá ser acionado para verificar quais os resíduos que podem ser recolhidos pelo condomínio, que deverão estar devidamente acondicionados em sacos.
14. Os resíduos que não puderem ser recolhidos pelo condomínio e entulhos da obra, o proprietário deverá contratar o serviço de recolhimento.
15. É terminantemente proibido o descarte de qualquer tipo de material: entulho, resíduos, sacos plásticos e saco cimento, madeiras, ferros, etc...) em terrenos vizinhos, passeios, vias de públicas e nos canais de águas pluviais, assim como limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões Betoneira
16. Solicitar as concessionárias de água e de energia para as devidas instalações em caráter provisório ou definitivo, logo após o alvará. Ficando proibido a utilização da água e energia do vizinho sem expressa autorização e/ou **Gambiarras que ofereçam perigo a outras pessoas.**
17. Não será permitida a queima, de entulho e material, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental
18. É reservado o direito ao CIS de realizar inspeções, por um membro do conselho construtivo e/ ou supervisor, em quaisquer das obras em andamento ou paradas, sempre que for necessário e sem prévio aviso visando o cumprimento deste regulamento.

19. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina e de águas pluviais até a rede pública. Os demais despejos deverão ser canalizados para fossa que deverá obrigatoriamente estar dentro da área do lote.

20. Prestadores de serviços eventuais, representantes de empresas ou fornecedores deverão ter seu cadastro temporário autorizado pelo proprietário ou preposto, especificando o período de acesso ao empreendimento, ficando impedido se não cadastrado.

21. Horário da obra vai de 07 as 17h de segunda a sexta, sábado de 08 as 12h e a entrega de material das 08 às 17h sem intervalo do almoço de segunda a sexta e 08 as 12h aos sábados. Domingo não será permitido quaisquer atividades e só será permitido a presença funcionários que estão em alojamento e a circulação no condomínio vide item 08.

22. Após a conclusão da obra o lote de apoio deve ser reconstituído, removido todos os vestígios da obra, matérias e entulhos para que possa ser roçado com custo por parte do construtor.

23. Após a conclusão o proprietário da obra deverá entregar a via pública em completa limpeza e/ou dá mesma forma que estava quando inicio da obra, o canal de águas pluviais deve ser substituído em caso de danificadas e totalmente desobstruídas.

24. No caso de se verificar-se que ocorra a paralização da obra num prazo superior a 12 meses, será notificado para retomada da obra. Após isso o CIS poderá tomar as providências cabíveis limpeza geral do lote, sem direito a qualquer indenização ao proprietário da construção. Qualquer despesa gerada pela limpeza correrá por conta do proprietário da construção

25. Qualquer dano nas cercas confrontantes do CIS, será de responsabilidade do proprietário da obra na correção do mesmo, cabendo ao Condomínio aplicar as medidas cabíveis necessárias

26. O não cumprimento de algum item estará sujeito a notificação e a reincidência no erro ou reincidência em multa ..... **a definir**

## **5 - PAGAMENTO DE CONDOMINIO e MULTAS**

- ✓ CONSIDERANDO A NECESSIDADE DE EQUILIBRAR AS RECEITAS DO CIS EM RELAÇÃO AS DESPESAS;
- ✓ TORNAR MAIS JUSTO PARA OS CONDÔMINOS EM RELAÇÃO AS TAXAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E TAXA EXTRA;

- ✓ ATENDENDO AOS QUESTIONAMENTOS DE CONDÔMINOS QUE SE SENTEM PREJUDICADOS EM RELAÇÃO A COBRANÇA DAS REFERIDAS TAXAS;
- **A COMISSÃO QUE ELABOROU O PROJETO DO CODIGO DE OBRAS DO CIS, SOLICITA A ADMINISTRAÇÃO QUE SE PONHA EM PALTA ESTE ASSUNTO COM AS SUGESTÕES, JUNTAMENTE COM O REFERIDO PROJETO, PARA TAMBÉM SER ANALIZADA E POSTERIOR VOTAÇÃO.**

### **Primeira Sugestão:**

- Lotes que tenham mais de uma unidade, separada por muro, serão consideradas imóveis distintos, pagando taxa de condomínio individualizadas, inclusive taxa extra.
- Lotes que tenham mais de uma unidade, sem separação, serão considerados também imóveis individualizados, portanto pagando taxa de condomínio individualizadas, inclusive taxa extra.

### **Segunda Sugestão :**

- Lotes que tenham mais de uma unidade construtiva não germinadas serão considerados imóveis distintos, portanto, individualizados, pagando tx de condomínio e tx extra de 100% do valor. **Ex: Casas em CII It.01 e 22, casa CVI It.01 e as casas AIII It.01**
- Lotes que tenham estruturas construtivas, não germinadas, e que por sua vez contenham unidades familiares germinadas em sua estrutura, serão consideradas imóveis distintos, portanto pagando 01 tx condominial por cada estrutura e mais o percentual correspondente ao tamanho da unidade familiar a mais. A tx extra deverá ser paga 100% do valor para cada unidade familiar. **Ex; Tonny, Ivan (casa com piscina suspensa) e casa AIII It.01**
- Lotes que tenham mais de uma unidade, que sejam iguais, com paredes germinadas e que dividam a mesma área em comum, pagarão uma taxa condominial referente a 01 unidade residencial e mais o percentual correspondente por cada unidade a mais. A tx extra deverá ser paga 100% do valor para cada unidade familiar **Ex: Sr. Edésio, AVII It.04**

### **& Percentuais:**

1. Até 70m<sup>2</sup> ..... 50% da tx condominial
2. Acima de 70m<sup>2</sup> ..... 70% da tx condominial



**& Essas regras serão aplicadas independentemente do número de Hidrômetros ou Contador existentes nas estruturas citadas acima**

**Comissão:**

**1 - \_\_\_\_\_  
Alfonso CVII It.14**

**2 - \_\_\_\_\_  
Antonio BVII It.07**

**3 - \_\_\_\_\_  
Icaro CII It 04**

**4- \_\_\_\_\_  
Lucia CI It.07**