

**PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA**

**LOTEAMENTO PRAIA DE JURERÊ – VI ETAPA - “B”  
(AMORAEVILLE – FASE 2)**

**JURERÊ INTERNACIONAL, FLORIANÓPOLIS/SC**

O presente programa contempla o conjunto de normas, diretrizes e condicionantes a serem observadas pelos adquirentes de lotes no Loteamento Praia de Jurere - VI Etapa - “B”, Empreendimento Jurere Internacional, denominado comercialmente de Amoraeville – Fase 2, localizado em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no tocante aos aspectos relacionados a construções e quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando a manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Empreendimento.

Florianópolis, 11 de julho de 2005.

**HABITASUL  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

---

## **PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA**

### **LOTEAMENTO PRAIA DE JURERÊ – VI ETAPA “B” (AMORAEVILLE – FASE 2) JURERÊ INTERNACIONAL, FLORIANÓPOLIS/SC**

## **I. NORMAS CONSTRUTIVAS E DE USO DO SOLO**

### **1. NORMAS CONSTRUTIVAS**

#### **1.1 PROJETOS**

O proprietário deve submeter à análise prévia de empresa tecnicamente capacitada para tanto, aprovada pela Empreendedora, os projetos arquitetônicos e hidrossanitário de qualquer construção ou reforma que desejar realizar sobre o lote, com o objetivo de que essa empresa forneça um laudo recomendando a aprovação por parte da Empreendedora, antes de submetê-los à aprovação dos Órgãos Públicos competentes.

Deverá observar com exatidão as alterações e modificações que a Empreendedora, após o exame do laudo do projeto, venha exigir-lhe, devendo adequar o mesmo a estas exigências, submetendo-o novamente à apreciação da empresa acima referida.

Deverá respeitar os critérios técnicos e estéticos que lhe sejam exigidos pela Empreendedora, no que se refere ao projeto e a execução da obra que desejar realizar, mesmo que possam ser mais apurados e rigorosos do que os utilizados pela Administração Pública.

#### **Documentos necessários para prévia aprovação de projeto**

- a) Dois jogos do Projeto Arquitetônico, sendo um jogo original e um jogo xerox do original: Planta baixa para pavimento; Cortes Longitudinais e Transversais; Fachadas; Planta de situação; Planta de locação e cobertura, todos com assinatura e o número do CREA do profissional responsável.
- b) Dois jogos do projeto hidrossanitário, sendo um jogo original e uma cópia do original: Instalações hidráulicas; Instalações de esgoto; Detalhe de fossa séptica; Isométrico; Memorial de cálculo, todos com assinatura e o número do CREA do profissional responsável.

- c) Cópia deste Programa Institucional de Qualidade Diferenciada firmado com a Empreendedora, rubricada também pelo responsável técnico pelo projeto, e pelo responsável técnico pela execução da obra caso já o tenha.
- d) Termo de Compromisso, conforme modelo anexo, referente ao uso do lote, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pelo projeto, e pelo responsável técnico pela execução da obra caso já o tenha.
- e) Cópia do contrato de Promessa de Compra e Venda de aquisição do lote e/ou Escritura definitiva com registro em cartório.
- f) Procuração do proprietário em caso de representante.

## **1.2 CONSTRUÇÕES - Índices de Construção e outras exigências**

### **a) Taxa de Ocupação do Solo**

Taxa de ocupação é a projeção da construção no terreno, excluindo dessa projeção o subsolo, caixas d'água e piscinas utilizando-se os critérios da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Segue abaixo a taxa de ocupação permitida:

**01 Pavimento** – não poderá exceder a 45% da área total do lote.

**02 Pavimentos** – não poderá exceder a 36% da área total do lote.

Fica estabelecido que o instituto de transferência ou permuta de índices não será permitido, ficando expressamente vedada qualquer negociação sobre índice construtivo.

### **b) Altura Máxima**

As residências deverão ter no máximo dois pavimentos. O piso do pavimento térreo não poderá ultrapassar 1,50 metros do nível do meio-fio e pé direito conforme Plano Diretor. Será permitido o uso do subsolo, desde que obedeça o mesmo recuo do pavimento térreo e respeitando as normas da Prefeitura Municipal de Florianópolis quanto à rampa de acesso.

### **c) Recuos e Afastamentos**

Afastamento frente para a rua: 4,00 metros do alinhamento do terreno.

Afastamentos laterais e fundos: 1,50 metros do alinhamento do terreno.

Afastamentos laterais e fundos com passagem de pedestre / áreas verdes / ciclovias: 2,00 metros do alinhamento do terreno.

### **d) Edícula**

Poderá ser edificada somente com um pavimento simultânea ou posteriormente à edificação principal. Permitido encostar nos fundos, desde que não seja divisa com

passagem de pedestre/áreas verdes/ciclovias. Profundidade máxima de 6,00 metros. Afastamento de 4,50 metros da edificação principal. Recuos laterais conforme item "c".

A edícula deve conter apenas um pavimento, destinado à dependência de empregada, depósito, lavanderia, garagem e churrasqueira, sendo proibida a construção de edícula com dois pavimentos.

#### **e) Muro**

Não é permitido levantar muro de espécie alguma na parte frontal do terreno. Os muros laterais não ultrapassarão os limites do recuo obrigatório do jardim, com altura máxima de 1,80m do nível da edificação com o nível de terreno mais baixo. Caso não haja vizinho, essa altura será em relação ao nível do meio-fio, conforme croqui em anexo.

Não é permitido levantar muro nas laterais e fundos do terreno caso estes sejam limítrofes com Avenidas, Ruas, Passeios, Passagem de Pedestres, Ciclovia e Áreas verde e de lazer. Nestas testadas do lote poderá ser adotado um tratamento paisagístico diferenciado, que garanta a privacidade, sujeito a aprovação da empreendedora

Em havendo acordo por escrito entre as partes extremantes, a altura de 1,80m do muro poderá ser considerada a partir do nível do terreno mais alto.

É proibido uso de cerca de arame farpado no fechamento do lote.

#### **f) Taludes**

Será permitida a execução de taludes para ajardinamento com no máximo de 1,50 metros de altura.

## **2. USO DO SOLO**

### **2.1 TERRENOS**

#### **a) Uso e destinação**

Os lotes são destinados **exclusivamente ao uso residencial unifamiliar**, ficando terminantemente proibido qualquer outro uso. Será permitida somente a construção de uma residência unifamiliar e edícula por lote, sendo proibida a construção de mais de uma residência no mesmo.

#### **b) Manutenção e Limpeza**

Conforme Lei Municipal de nº 3204/89, o lote deverá ser mantido em perfeito estado de limpeza, isento de mato alto, entulhos, lixo e águas estagnadas. Pelo

descumprimento dessa obrigação o proprietário será autuado pela PMF e ficará sujeito às penalidades legais.

O proprietário não poderá fracionar ou dividir, por ato de vontade, o lote objetivamente considerado.

O proprietário não pode derrubar, remover ou danificar árvores existentes no lote, salvo as necessárias à execução do projeto aprovado pela Empreendedora e sempre com o consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

O proprietário não pode derrubar, remover ou danificar árvores existentes no passeio, avenidas, ruas, áreas verde e de lazer, salvo com autorização expressa da empreendedora e com o consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

É proibido o corte de árvores e a realização de queimadas sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Não é permitido realizar obras ou usar o lote de modo a prejudicar, de qualquer forma, a vizinhança.

## **2.2 PASSEIOS PÚBLICOS**

Esta etapa de urbanização será entregue com o passeio público executado, já atendendo ao disposto na Lei Municipal nº 1856/82.

Durante a execução das obras de construção nos lotes, o proprietário deverá proteger as placas do passeio para acesso de obra, de modo a evitar que o mesmo seja danificado, devendo o proprietário arcar com as despesas de reparos, obrigando-se a executá-lo de acordo com o padrão estabelecido pela Empreendedora.

O passeio terá no mínimo 2,50 metros de largura, sendo pavimentado em uma largura de 1,50m, com placas de concreto escovado, respeitando uma faixa com largura de 0,70m de grama junto ao meio-fio, e outra faixa com largura de 0,20m de grama junto ao lote, conforme detalhe anexo. Não é permitido o plantio de cerca viva na largura do passeio.

## **3. NORMAS GERAIS**

### **3.1 Tipo de Material**

Toda a construção que utilize materiais fora dos padrões convencionais deverá ser submetida à aprovação prévia da Empreendedora, ficando desde já proibidas as construções pré fabricadas convencionais de mercado.

### **3.2 Reformas**

Em caso de reforma, materiais e equipamentos não poderão ficar visíveis no recuo frontal ou passeio. Em caso de necessidade de utilização destes espaços para

guarda de materiais e equipamentos, somente será permitido com existência de tapume.

As reformas que impliquem aumento de área ou alteração de recuos, deverão obedecer às regras de construção deste programa de qualidade, bem como serem aprovadas pela Empreendedora após laudo técnico fornecido por empresa especializada e, após, pelos Órgãos Públicos competentes.

### **3.3 Pousadas**

Não são permitidas as construções de pousadas. O uso dos lotes é exclusivamente unifamiliar, não podendo sofrer qualquer alteração de uso mesmo depois do "habite-se".

### **3.4 Ligação de Água e Esgoto**

- a) Após aprovação do projeto será efetuada a ligação provisória de água. Caso a obra já esteja em andamento, esta não deverá apresentar irregularidades (material no passeio ou em lote vizinho sem autorização expressa, falta de tapume, etc.) para que seja efetuada a ligação.
- b) Verificado o descumprimento das regras para construção no Jurere Internacional ou modificações de projeto durante a execução da obra, a ligação provisória de água será cancelada, acarretando o corte do fornecimento.
- c) A ligação será transformada em definitiva depois de verificada a conclusão da obra, de acordo com projeto aprovado.
- d) A ligação de esgoto do barraco de obras deverá ser feita na Rede de Esgoto a vácuo, conforme croqui anexo.
- e) Para a ligação definitiva de esgoto deverá o proprietário apresentar o "Habite-se" da Vigilância Sanitária.
- f) As Redes de Abastecimento de Água e de Coleta de Esgoto serão localizadas no passeio (entre o meio-fio e o alinhamento do terreno). Na implantação das obras deve-se evitar rompimentos e/ou danos nas mesmas.
- g) O Sistema de Águas e Esgoto do Empreendimento possui PV's (Poços de Visitas da Rede de Coleta de Esgoto) e Registros de fechamento da Rede de Água, que estão localizados nas áreas destinadas ao passeio. Estes equipamentos devem permanecer acessíveis, para eventuais manutenções no Sistema. Não devem em hipótese alguma serem aterrados ou cobertos por calçadas.
- h) Os reservatórios de água das edificações unifamiliares deverão ter capacidade mínima de 2000 litros.
- i) As construções, quando implantadas em cota inferior a do meio-fio, deverão ser impermeabilizadas adequadamente, de modo que apenas a água pluvial (chuva) seja bombeada para a sarjeta (junto ao meio-fio) ou para a rede de drenagem pluvial, quando existente.

- j) As águas do lençol freático não podem ser bombeadas para a rede pluvial, exceto com autorização da Vigilância Sanitária durante a execução da obra (conforme decreto 077/96). Caso autorizado o bombeamento do lençol freático, o mesmo deve ser canalizado até a boca de lobo mais próxima.
- k) É proibido o bombeamento de águas de lençol freático para a rede coletora de esgoto.
- l) Havendo ligação clandestina de esgoto cloacal na rede de esgoto pluvial, o proprietário deverá pagar à Operadora do Sistema de Águas e Esgoto (SAE), a multa de 10 (dez) vezes a taxa mínima de água, além de se obrigar a corrigir a ligação.
- m) Havendo ligação clandestina de água, o proprietário deverá pagar multa de 10(dez) vezes a taxa mínima da mesma, sujeitando-se ao corte imediato do fornecimento, e após regularização, será efetuada a religação mediante solicitação e pagamento de taxa específica e mediante aprovação do projeto pela Empreendedora, além das medidas penais cabíveis.
- n) O proprietário deverá pagar à Operadora do Sistema de Águas e Esgoto (SAE), para a ligação e consumo, valores iguais aos das tarifas correspondentes aos serviços prestados.

### **3.5 Instalações Provisórias**

- a) A instalação de barraco de obra em terreno vizinho somente será permitida com autorização expressa do proprietário do referido terreno.
- b) O passeio livre a ser observado durante as obras é de 2,00 metros de largura, a partir do meio-fio, preservando-se a faixa de grama e árvore.
- c) Durante a construção ou reforma o entulho e o lixo devem ser retirados continuamente, não sendo permitido o uso do terreno do vizinho e passeio para tal fim.
- d) É obrigatória a colocação de tapume em todo o perímetro da obra, com altura de 1,80m, pintado na cor branca.
- e) Deverão ser reparados todos os danos nas vias públicas provenientes da obra, tais como: corte da pavimentação da via, danificação de meio-fio por veículos de transporte etc.
- f) Os danos causados no Sistema de águas e Esgoto serão reparados imediatamente pela Operadora do sistema, sendo os custos de responsabilidade do proprietário da obra.
- g) A cozinha das instalações de obra não poderá ser atendida por fogão a lenha.
- h) O encarregado da obra deverá manter atualizada a relação de seus empregados, com os dados de identificação dos operários, deixando a mesma à disposição do CONSEG – Conselho Comunitário de Segurança.

- i) O descumprimento de qualquer uma das regras acima implicará no cancelamento da Ligação Provisória de Água, a qual somente será religada após regularização da obra.

### **3.6 Medidor de Energia**

Deverá ser instalado na construção principal, com dimensões conforme as normas da concessionária de Energia Elétrica (CELESC).

### **3.7 Travessia Subterrânea**

As aberturas de pavimentação para tubulação de energia elétrica e telefone devem ser feitos após autorização da Prefeitura Municipal de Florianópolis, devendo observar que seu fechamento mantenha o pavimento nas mesmas condições iniciais.

### **3.8 Marcação de Lote**

Será executada mediante apresentação da escritura e ou contrato de promessa de compra e venda, além do preenchimento e assinatura do termo de solicitação de marcação de lote pelo responsável técnico ou proprietário.

Caso haja necessidade de nova marcação do lote, será de responsabilidade do proprietário a contratação de um responsável e encargos pelo serviço.

### **3.9 Fiscalização de Obras**

As obras em execução deverão ser vistoriadas periodicamente por empresa tecnicamente capacitada e aprovada pela Empreendedora, para verificar se estão sendo executadas de acordo com o projeto aprovado, e se atendem todas as disposições aqui estabelecidas.

Sempre que constatada alguma divergência ou irregularidade será encaminhada correspondência ao proprietário, com prazo de dois dias para a solução das irregularidades apontadas, e o respectivo laudo será levado ao conhecimento da Empreendedora.

No caso do proprietário de obra irregular não atender em 48 horas o 1º aviso recebido, será refeita o mesmo com prazo de 24 horas para a solução das irregularidades. Se as irregularidades não forem solucionadas neste prazo, o fornecimento de água provisório será cancelado, acarretando o corte imediato do fornecimento.

### **3.10 Obras Paralisadas**

Devem ter bom aspecto visual e os vãos devem ser fechados. Devem ser obedecidas as leis e os regulamentos emanados das autoridades públicas competentes no que concerne à segurança, higiene e saúde.

### **3.11 Casas prontas**

As casas prontas devem apresentar um bom estado de conservação, mantendo o jardim limpo, isento de mato alto, entulhos, lixo, águas estagnadas e cuidados especiais com passeio público e piscina.

**3.12** Na hipótese de o proprietário causar danos às áreas públicas como passeio, áreas verdes e ruas, a Empreendedora notificará o proprietário para que no prazo de 10 (dez) dias providencie o conserto das avarias constatadas.

**3.13** Obriga-se o proprietário da obra a dar ciência ao responsável técnico pela obra, das normas ditadas neste programa e do termo de compromisso a ser firmado.

HABITASUL  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

---

---

## **PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA**

### **LOTEAMENTO PRAIA DE JURERÊ – VI ETAPA “B” (AMORAEVILLE – FASE 2) JURERÊ INTERNACIONAL, FLORIANÓPOLIS/ SC**

#### **II. SERVIÇOS BÁSICOS**

São serviços básicos a serem obrigatoriamente mantidos e custeados, permanentemente, por todos os proprietários e/ou usuários a qualquer título de lotes do Loteamento Praia Jurere - VI Etapa - “B”, denominado comercialmente de Amoraeville - Fase 2, Jurere Internacional, em Florianópolis,SC, e que deverão ser prestados por empresa capacitada, aprovada pela Empreendedora, para realizá-los, de forma a preservar o padrão de qualidade estabelecido para o Empreendimento, mediante convênio específico, os seguintes:

- a) análise dos projetos de construção e reformas e demais requisitos documentais, por empresa ou profissional tecnicamente capacitada, conforme estabelecido nas Normas Construtivas e Uso do Solo, constantes do “PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA”, para fins de produção de laudo técnico de recomendação da aprovação do projeto, para a Empreendedora;
- b) fiscalização regular das obras e reformas em andamento, por empresa ou profissional tecnicamente capacitado, no tocante à observância dos projetos aprovados, produzindo laudo técnico de vistoria, nos termos do item 9 do tópico Normas Construtivas e Uso do Solo;
- c) manutenção do(s) lote(s), enquanto não iniciada qualquer obra de construção, quanto a roçadas, limpeza e conservação e controle da vegetação que, por sua vez, exclui a remoção de entulhos e materiais de obras que serão de responsabilidade do proprietário ou usuário que os originar;
- d) fiscalização regular do estado de conservação dos passeios públicos para o cumprimento das responsabilidades estabelecidas nas normas construtivas e Uso do Solo, constantes do “PROGRAMA INSTITUCIONAL DE QUALIDADE DIFERENCIADA”;
- e) celebração de convênio com o CONSEG – Conselho Comunitário de Segurança Jurere/Forte/Daniela ou contratação de empresa especializada, para a execução de um programa de vigilância e segurança comunitária, em caráter suplementar ao suprido pelo Poder Público, constando de vigilância 24 horas, com realização de rondas em todas as ruas, com profissional fardado, desarmado com suporte de base equipada, ficando claro que a contratação da prestação de serviços de vigilância não

implica na assunção de responsabilidade por parte da HABITASUL, quer decorrentes de atos delituosos ou não, quer decorrentes de casos fortuitos, acidentes etc.;

- f) limpeza e conservação básica exclusivamente de áreas de circulação, jardins e praças diretamente ligadas ao Empreendimento, tais como varrição das ruas e praças, não incluídos insumos como adubo e reposição de plantas, e, ainda, eventualmente, caso não realizada pelo Poder Público e quando absolutamente necessária, a pintura de meio-fio das calçadas correspondente ao(s) lote(s) respectivo(s);
- g) gestão e encaminhamento junto aos Órgãos Públicos competentes, quanto à solução de problemas de iluminação; limpeza de canais; arborização e podas e manutenção da sinalização e demais equipamentos urbanos;
- h) orientação e fiscalização do exato cumprimento da legislação sobre meio ambiente, sob orientação técnica de empresa ou profissional capacitado, com vistas à preservação ambiental, interagindo com a comunidade, com entidades públicas e privadas – ONG's; e
- i) monitoramento regular do grau de satisfação dos proprietários/usuários, quanto à eficiência e a qualidade dos serviços acima relacionados e compilação de sugestões de melhorias a serem implementadas.

HABITASUL  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

---