



REGISTRADO

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, observadas e respeitadas a situações consolidadas até a data da aprovação do presente texto.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz

ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL

CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias

Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

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

Handwritten notes:
Admin do Recus
Assin

Handwritten signatures:
Admin
Assin
PCCS



REGISTRADO

DO OBJETIVO:

- Estética do condomínio;
- Garantir privacidade e ventilação natural aos lotes vizinhos, como também 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
- Complementando o Capítulo II Artigo 4º fica, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínicas, consultório, ateliê para prestação serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pensão clubes e associações.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Releaste
H.
Mile
Assessoria

A. Amuniz
Araya
Releaste



REGISTRADO

- 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 - 648m² até 899m² 02 unidades

1.2 - 900m² 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 clausula 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

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Recebi
de
Almeida
Associação

Quinn
França
Presença



será feito 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

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. “As varandas construídas nas laterais ou fundo deverão obedecer aos recuos de 1,5m (laterais) e 3,0m fundos inclusive 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: 129,80m² para terrenos .

2.3.1 – O índice deve ser de 20% (vinte por cento) da área total:

- 129,80 m² para terrenos com 648m² e;
- 180 m² para terrenos de 900m² e;
- 198m² para terrenos de 990m² e
- assim sucessivamente para lotes maiores ou menores que os lotes padrões. Área de passeio não pode ser inclusa nestes 20% por ser área pública do condomínio.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

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

Recursos
Assim
Assim

Assim
Assim
Assim



REGISTRADO

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

2.7- 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 para aberturas em geral

&Fundo 3,0 mts de altura

3 – DOS PASSEIOS E/OU CALÇADAS

3.1 - O proprietário ou possuidor de imóvel é responsável pela construção da calçada, muro, cerca ou mureta de contenção fronteira ao seu imóvel, bem como pela conservação e limpeza destes.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz

ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL

CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias

Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

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

Handwritten signatures and notes in blue ink on the left side of the page.

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right side of the page.

REGISTRADO



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., com comunicação prévia, por escrito, à Administração do CIS.
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 e com alvará expedido pelos Órgãos competentes.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Rafael

HS

Elizandra

Associação

Administração

Associação

Associação



REGISTRADO

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, expedido pelos Órgãos responsáveis (Prefeitura Municipal e CREA-Ba).

5. Cadastramento de todos os empregados da obra, com apresentação de RG, CPF, comprovante de endereço, 01 foto 3x4 e certidões relativas à idoneidade, em formulário modelo do CIS, a ser editado. A falta do cadastramento impedirá o acesso ao Condomínio.

6. É obrigatório apresentar o crachá na portaria, fornecido pelo proprietário da obra, 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. Os mesmos procedimentos deveram ser feitos na finalização da obra com todos os funcionários, sob pena de responsabilidade do tomador dos serviços (condômino).

7. Indicação de um preposto da obra (mestre de obra), que se responsabilizara 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, sob pena de comunicação pelo CIS ao Ministério Público do Trabalho para doção de providências.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Refeição

D. D. D.

Handwritten signatures and initials on the left side of the page.

Handwritten signature on the right side of the page.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page.



REGISTRADO

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, sendo tal prática criminosa imediatamente comunicada às autoridades competentes (Polícia local, ambiental e Ministério Público Estadual).

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), ficando 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, sob pena de multa prevista na Convenção do Condomínio. 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

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Resposta

HS

Elaine

Assessoria

Assessoria

Assessoria

Assessoria



REGISTRADO

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 das concessionárias 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 ou incômodo aos demais condôminos.

18. É reservado o direito ao CIS de realizar inspeções, por um membro do conselho consultivo 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 e nos moldes da Administração Pública local através da Secretaria do Meio Ambiente e Obras.

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.

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Recorte
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

REGISTRADO



21. Horário da obra vai de 07 as 17h de segunda a sexta-feira; sábado das 07 às 12h e a entrega de material das 08 às 17h sem intervalo do almoço de segunda a sexta-feira e das 08 as 12h aos sábados. Domingos e feriados 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 que ocorra a paralização da obra num prazo superior a 12 (doze) meses, será notificado o proprietário 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, bem como do lote vizinho caso esteja sendo utilizado, o que será cobrado mediante boleto pelo CIS.

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

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br

e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

Recebe

Assinatura

Assinatura

Assinatura

Assinatura



REGISTRADO

26. O não cumprimento de algum item estará sujeito a notificação para adequação e a reincidência no erro, em multa prevista na Convenção do Condomínio.

Vera Cruz / Bahia, 23 de setembro de 2023.

Antonio Fábio Andrade de Souza
Antônio Fábio Andrade de Souza
Presidente

Silvio José Barauna de Freitas
Silvio José Barauna de Freitas
Síndico

Luiz Sérgio Keler Gesteira
Luiz Sérgio Keler Gesteira
Subsíndico

CARTÓRIO MAR GRANDE VERA CRUZ-BA
www.cartoriomargrande.com.br atendimento@cartoriomargrande.com.br (71) 3838-9549

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de ANTONIO FABIO ANDRADE DE SOUZA E SILVIO JOSE BARAUNA DE FREITAS

Em testemunho de verdade Adriele Da Conceição Santos. Escrevente Autorizada A etiqueta só tem validade acompanhada do QR Code - MAR GRANDE BA 30/10/2023. Valor do Ato: R\$ 12.70. Emol: R\$ 6.12 Taxa: R\$ 6.58

2927 AB084378-8 E 2927 AB084387-9
SELO RECONHECIMENTO
www.tjba.jus.br/autenticidade

CARTÓRIO MAR GRANDE VERA CRUZ-BA
www.cartoriomargrande.com.br atendimento@cartoriomargrande.com.br (71) 3838-9549

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de LUIZ SERGIO KELER GESTEIRA

Em testemunho de verdade Adriele Da Conceição Santos. Escrevente Autorizada A etiqueta só tem validade acompanhada do QR Code - MAR GRANDE BA 30/10/2023. Valor do Ato: R\$ 6.35. Emol: R\$ 3.07 Taxa: R\$ 3.28

2927 AB084399-2
SELO RECONHECIMENTO
www.tjba.jus.br/autenticidade

Condomínio Ilha do Sol

Km-21 da BA-001- Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL
CEP 44470-000

Administração 2022/2023 - Trabalho com Diálogo e Parcerias
Tel.(71)3638-2498

home-page: www.condominioilhadosol.com.br
e-mail: itaparicailhadosol@gmail.com

"PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NO MEIO AMBIENTE"

MAR GRANDE

MAR GRANDE

MAR GRANDE

Adriele

Recebeu

Adriele

Recebeu