

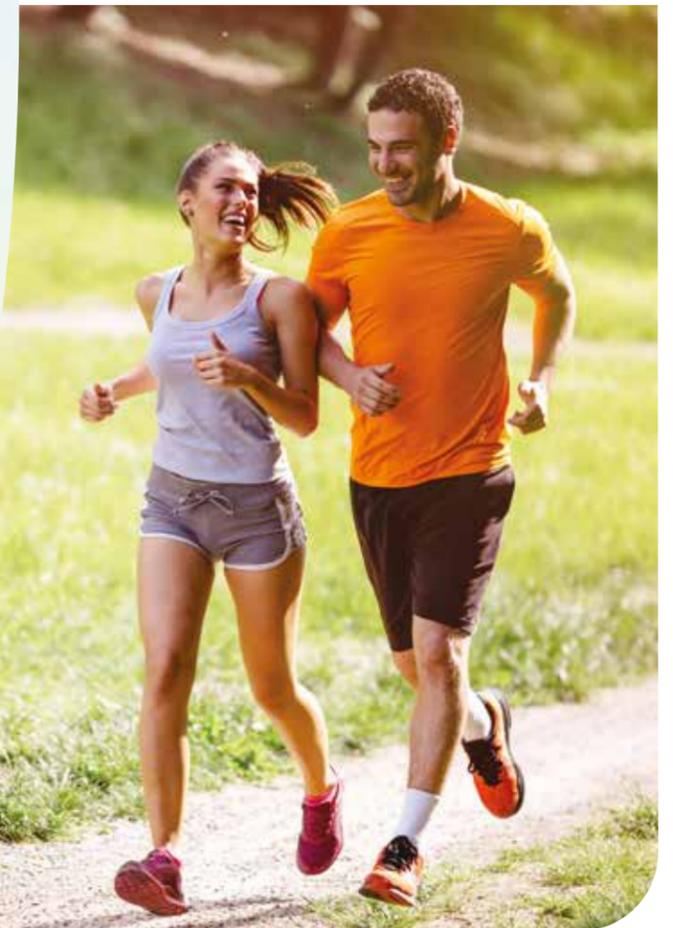


# Manual do Proprietário



IMAGENS ILUSTRATIVAS

  
**Bela  
Aliança**  
BAIRRO & PARQUE



# PALAVRA DOS DIRETORES

Campinas, dezembro de 2021.

É com imensa satisfação que as nossas empresas **MONTANTE DESENVOLVIMENTO URBANO** e **MONTANA URBANISMO** entregam o seu terreno para você construir a casa dos seus sonhos no BELA ALIANÇA BAIRRO & PARQUE, localizado na região que mais se desenvolve em Campinas.

O loteamento BELA ALIANÇA foi projetado para oferecer a você e sua família a tranquilidade e a modernidade de um novo bairro e parque, com as facilidades de um comércio variado e completo.

Neste MANUAL DO PROPRIETÁRIO, você encontra informações técnicas e orientações necessárias para facilitar o processo da construção da sua casa.

Seja bem-vindo(a) ao BELA ALIANÇA! Você e sua família merecem uma vida nova e feliz.

**Paulo Cunha**  
Montante Desenvolvimento Urbano



**Jr. Cabrino**  
Montana Urbanismo



## SUMÁRIO

### CAPÍTULO 1

#### DOCUMENTAÇÕES



CONTRATO .....	10
PAGAMENTO DAS PARCELAS.....	11
ANTECIPAÇÃO DAS PARCELAS .....	11
QUITAÇÃO E REGISTRO .....	12
VENDA DO LOTE.....	12
ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO BAIRRO.....	13
PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO CAMPO GRANDE.....	14
USO DO PARQUE .....	15
PARQUE PÚBLICO VS UNIDADE DE CONSERVAÇÃO .....	16

### CAPÍTULO 2

#### OBRAS



QUER CONSTRUIR A CASA DOS SEUS SONHOS?.....	19
TERMOS IMPORTANTES.....	21
ETAPAS PARA CONSTRUÇÃO .....	22
QUEM CONTRATAR PARA OS SERVIÇOS?.....	24
APROVAÇÃO DO PROJETO .....	25
RECUOS E TAXAS DE OCUPAÇÃO .....	27
VIELA SANITÁRIA .....	28
PREPARANDO O LOTE .....	28
LIMPEZA DA CAMADA VEGETAL .....	28
TERRAPLANAGEM .....	28
SONDAGEM DE SOLO .....	29
GABARITO DE OBRA.....	30
FUNDAÇÃO .....	31
TIPOS DE PROJETO.....	34
ÁGUA, ESGOTO E LUZ .....	37

### CAPÍTULO 3

#### CASA PRONTA



CONVIVÊNCIA ENTRE VIZINHOS .....	42
SUSTENTABILIDADE .....	43
REUTILIZAÇÃO DE ÁGUA DE CHUVA .....	43



## DICAS E ORIENTAÇÕES IMPORTANTES

É com grande satisfação que as empresas MONTANTE e MONTANA recebem você como **CLIENTE COMPRADOR DO EMPREENDIMENTO BELA ALIANÇA BAIRRO & PARQUE**.

Localizado na região do Campo Grande, em Campinas, o empreendimento foi projetado para oferecer à sua família tranquilidade e qualidade de vida com todas as comodidades de um comércio diversificado, além de muito lazer e boa mobilidade.

Neste Manual estão detalhados os principais procedimentos e as informações mais importantes.

Iremos ajudar você a tornar o processo de compra de seu imóvel o mais simples e agradável possível.

## NOSSOS CANAIS DE COMUNICAÇÃO

Informamos os nossos canais de comunicação. Por meio deles você poderá solicitar a segunda via de boletos, consultar o seu saldo devedor e pedir o extrato financeiro com a sua posição de pagamento, além de outros dados relevantes, os quais poderão ajudá-lo cotidianamente.

Os atendimentos serão feitos sempre de segunda a sexta-feira, das 8h às 17h.

## OS CANAIS SÃO:

Área do Cliente

[www.montante.com.br](http://www.montante.com.br)

\* O login de acesso da área do cliente é o CPF do titular do contrato, e a senha de primeiro acesso são os 4 primeiros dígitos do CPF.

E-MAIL

[belaalianca@montante.com.br](mailto:belaalianca@montante.com.br)

WHATSAPP

(12) 99754-6757

TELEFONE FIXO

(12) 3941-7888 - Ramal 22

Sempre que precisar de ajuda, entre em contato conosco, pois estaremos à disposição para atendê-lo por meio dos canais de comunicação citados acima.

**CAPÍTULO**

**1**

**DOCUMENTAÇÕES**

**CONTRATO**

**PAGAMENTO  
DAS PARCELAS**

**ANTECIPAÇÃO  
DE PARCELAS**

**QUITAÇÃO  
E REGISTRO**

**VENDA DO LOTE**

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS  
DO BAIRRO**

**PARQUE NATURAL MUNICIPAL  
DO CAMPO GRANDE**

**USO DO PARQUE**

**PARQUE PÚBLICO VS UNIDADE  
DE CONSERVAÇÃO**



## Contrato

Ao adquirir o seu lote no RESIDENCIAL BELA ALIANÇA, comercialmente denominado BELA ALIANÇA BAIRRO & PARQUE, você receberá uma via de seu contrato devidamente assinado.

O contrato é um documento formal que identifica a unidade escolhida e descreve a forma de pagamento que você optou, além de constar outras informações importantes com relação ao uso do lote e sua construção, em total atendimento à legislação vigente.

A qualquer momento você pode e deve registrar o contrato em seu nome, e esse registro deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. O contrato deverá ser apresentado para registro com firma reconhecida.

Nossa recomendação é que **VOCÊ REGISTRE O SEU CONTRATO**, pois, como diz o velho dito popular, **QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO!** Essa é a única forma de comprovar publicamente que você se tornou dono de um imóvel.



## Pagamento das parcelas e informações sobre o saldo devedor

Conforme previsto em seu contrato, se você optou em quitar o seu lote de forma parcelada, as mensalidades deverão ser pagas via boleto bancário, o qual será enviado para o e-mail que você informou no ato da compra.

Caso não receba o boleto em seu e-mail em até 10 dias antes do vencimento das parcelas, você poderá entrar em sua área do cliente no site [www.montante.com.br](http://www.montante.com.br) e imprimir-lo.

Também a qualquer momento você poderá, na área do cliente, solicitar o valor do seu saldo devedor.



## Antecipação de parcelas do preço do lote

Sempre que quiser fazer antecipação de parcelas, você poderá pedir uma simulação para verificar as vantagens e quanto será poupado com essa operação.

Veja um exemplo: uma parcela que vencerá daqui a 10 anos, no valor de R\$ 1.300, na simulação atual poderia ser quitada por apenas R\$ 418,60, demonstrando ser uma grande economia para seu bolso.



## Quitação e registro

Quando registrar o seu contrato, você comprovará que é o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de determinado terreno.

Após a quitação total de seu saldo devedor, a vendedora disponibilizará a você um documento denominado **TERMO DE QUITAÇÃO**. Esse documento deverá ser averbado na matrícula de seu lote no Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

O **TERMO DE QUITAÇÃO** devidamente averbado no Cartório comprovará pública e legalmente que **VOCÊ QUITOU TODAS AS PARCELAS E NÃO DEVE MAIS NADA À EMPRESA VENDEDORA**.



## Venda do lote

Caso queira vender o seu lote, você deverá providenciar o documento legal para ceder os direitos e deveres de seu contrato.

Se o lote ainda tiver saldo devedor, o novo comprador deverá submeter-se à análise de crédito por parte da empresa **VENDEDORA** para comprovar sua capacidade de pagamento.

Nossa recomendação é entrar em contato com a empresa **VENDEDORA** para esclarecer todas as dúvidas sobre esse assunto. Para isso utilize os canais de comunicação informados neste Manual.



## Associação dos Amigos do Bela Aliança Bairro & Parque

O cliente comprador de lote está ciente de que esse empreendimento contará com uma associação civil de direito privado e sem fins lucrativos denominada **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO BELA ALIANÇA BAIRRO & PARQUE**, doravante identificada simplesmente como **ASSOCIAÇÃO**. O seu Estatuto Social se encontrará registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de Campinas.

O seu quadro associativo será composto pelos titulares de direitos sobre os lotes do loteamento **RESIDENCIAL BELA ALIANÇA** e pelos demais associados, e também pelos interessados em dela participar, de acordo com o referido Estatuto Social.

A **ASSOCIAÇÃO** terá entre seus objetivos sociais a representatividade de sua comunidade perante os poderes públicos competentes, autarquias, iniciativas privadas, associações com objetivos semelhantes, ONGs e outras entidades, instituições e órgãos de caráter privado, misto ou público, bem como o desenvolvimento de sua prestação de serviços, tais como a manutenção e a preservação do empreendimento em suas diferentes etapas; a realização de ações e atividades diversas, como a execução de obras e investimentos complementares, caso o poder público não os faça; e a execução de melhorias, sempre tendo como espírito maior a manutenção e a preservação dos espaços públicos em sua área de abrangência e a preservação do próprio **PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO CAMPO GRANDE** e de seu ecossistema, com estímulo à realização de iniciativas que visem à interação e ao desenvolvimento de atividades de caráter recreativo, educacional, cívico e ambiental.

O cliente comprador está ciente de que a filiação à referida **ASSOCIAÇÃO** é voluntária, sendo certo que desde a sua filiação se compromete a cumprir e a fazer cumprir as normas associativas e as demais obrigações estabelecidas no Estatuto Social, em seus regulamentos internos ou emanadas por decisões de seus dirigentes ou por aprovações advindas de assembleias gerais, para que possa, por si ou por terceiros, ter condições de executar os seus objetivos sociais, entre eles o de manter e preservar os espaços em sua área de abrangência, de estimular a harmonia, o bom convívio e o espírito de colaboração e interação entre as pessoas que possuem lotes, que moram e/ou que se utilizam o empreendimento, além de colaborar para que o **PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO CAMPO GRANDE** possa ser mantido e devidamente preservado para o bem da cidade, das pessoas e de suas gerações.



## Sobre o Parque Natural Municipal do Campo Grande

Você vai estar em um novo bairro planejado, implantado e construído para que você tenha toda a comodidade de uma vida saudável com qualidade e lazer.

No BELA ALIANÇA BAIRRO & PARQUE, somos privilegiados, pois contamos com uma unidade de conservação de mata verde denominada PARQUE NATURAL MUNICIPAL DO CAMPO GRANDE.

Esse PARQUE é uma área legalmente protegida, com objetivos voltados à preservação do meio ambiente, nas diferentes vertentes - fauna, flora, ar, terra e água -, além da responsabilidade no controle da ocupação irregular da área.

Criado em 2011, conta com zona de amortecimento de 30 metros em seu entorno, onde as atividades precisam de autorização da Prefeitura.

O PARQUE protege uma área de mais de 136 hectares de florestas e campos de várzea. Tem como objetivo a preservação e a recuperação da diversidade biológica, a proteção dos recursos hídricos e da elevação dos índices de área verde por habitante no município de Campinas.

Possui também como diretrizes:

- I - a preservação dos fragmentos de vegetação nativa, bem com sua conectividade por meio de corredor ecológico;
- II - a recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP) com espécies nativas da região;
- III - o controle de ocupação irregular nas áreas verdes do Jardim Satélite Íris e Campo Grande;
- IV - a criação de áreas verdes, de lazer e recreação em contato com a natureza para as comunidades do entorno;
- V - o controle de cheias nessa área;
- VI - o acesso ao público devidamente monitorado para as ações de educação ambiental, trilhas ecológicas e pesquisa científica.



## Orientações para o uso do Parque

Somos privilegiados em contar com muitos animais e plantas silvestres na área do PARQUE e, por isso, é **INDISPENSÁVEL PRESERVARMOS O MEIO AMBIENTE**. Para tal devemos seguir algumas regras de utilização para acesso às suas áreas verdes:

- sempre que os visitantes entrarem no PARQUE, precisarão respeitar os que ali habitam, não dando alimentos aos pássaros e animais, não retirando flores, folhas e pedras nem jogando objetos em suas áreas, evitando deixar qualquer lixo para trás;
- não podem ser instaladas cercas elétricas, concertinas e demais equipamentos e métodos de segurança que contenham eletricidade, corte ou lâminas, instrumentos perfurocortantes ou similares, a fim de preservar a integridade dos pássaros e animais que andam por ali;
- os animais domésticos deverão ser mantidos no interior de suas casas para evitar que entrem na mata e machuquem pássaros e animais silvestres;
- as construções não poderão conter vidros espelhados, ou muito transparentes de grande extensão, a fim de evitar que as aves batam neles e se machuquem;
- pássaros e animais silvestres não devem ser alimentados para que não se acostumem e venham buscar comida nas residências próximas ao PARQUE;
- em hipótese nenhuma é permitido o uso de fogos de artifícios nessa região, bem como no município de Campinas;
- é proibido soltar balões, evitando-se incêndios e acidentes de grandes proporções, que podem colocar vidas em risco;
- nunca deve ser descartado qualquer tipo de material que possa promover incêndios, como bituca de cigarro, fósforo e isqueiro, fazer fogueira, utilizar velas, lamparinas, entre outros;
- os veículos devem andar em velocidade reduzida a fim de evitar atropelamento dos animais.

Agindo com respeito à natureza, você sempre poderá desfrutar dos benefícios que um PARQUE NATURAL MUNICIPAL traz para a cidade e especialmente aos moradores em seu entorno:

- temperaturas muito mais amenas e agradáveis;
- ar mais limpo, com menos partículas de poluição;
- áreas verdes que promovem melhor qualidade de vida;
- maior produção de água e com mais limpidez;
- a preservação da fauna e da flora nativas.

Com essas dicas simples, você garante um convívio em HARMONIA e SINTONIA COM A NATUREZA, e ainda ajuda a proteger o patrimônio natural da sua cidade!



## Diferença entre parque público e unidade de conservação

Um PARQUE PÚBLICO é uma área verde com espaços de lazer, que tem como objetivo proporcionar à população recreação em contato com a natureza.

Exemplos desses lugares são a Lagoa do Taquaral, o Bosque dos Jequitibás, o Parque das Águas, o Bosque dos Alemães e o Bosque dos Italianos.

Uma UNIDADE DE CONSERVAÇÃO é uma área protegida legalmente, com objetivos específicos voltados à MANUTENÇÃO E À CONSERVAÇÃO DA NATUREZA E DE SEU ECOSSISTEMA.

O PARQUE NATURAL MUNICIPAL é um tipo de UNIDADE DE CONSERVAÇÃO que permite algumas atividades de uso público, como a visitação de seus espaços, a contemplação e a recreação. Porém a SUA PRIORIDADE É A PRESERVAÇÃO DA NATUREZA E A REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES QUE TENHAM COMO FOCO A EDUCAÇÃO AMBIENTAL.

Portanto, é fundamental a boa interação e intenção das pessoas, em especial daquelas que estão mais próximas desses espaços, e contar com o seu compromisso para a PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE E DE SEU ECOSSISTEMA, dando a devida importância à manutenção de sua biodiversidade, pois todos os benefícios dela são para a conservação da vida em nosso Planeta e para a preservação das espécies em geral, inclusive da VIDA HUMANA e de suas GERAÇÕES!

Um exemplo de unidade de conservação que temos em Campinas é a ARIE Mata de Santa Genebra.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

CAPÍTULO

2

OBRAS

## Quer construir a casa dos seus sonhos?

**Confira informações importantes para você realizar sua obra com segurança e dentro dos padrões do Bela Aliança Bairro & Parque.**

O Bela Aliança é um dos loteamentos mais inovadores e exclusivos de Campinas. Aqui, tudo foi projetado para proporcionar conforto e qualidade de vida a seus moradores.

Entre os fatores que fazem do Bela Aliança um lugar único para morar, estão as normas de construção das casas.

Elas são uma ferramenta essencial para você garantir mais segurança e eficiência na sua obra, e também para assegurar que a sua casa ofereça o máximo de comodidade e privacidade para a sua família.



## ETAPAS PARA CONSTRUÇÃO

APROVAÇÃO DO PROJETO

VIELA SANITÁRIA

LIMPEZA DA CAMADA VEGETAL

SONDAGEM DE SOLO

FUNDAÇÃO

ÁGUA, ESGOTO E LUZ

## QUEM CONTRATAR PARA OS SERVIÇOS?

RECUOS E TAXAS DE OCUPAÇÃO

PREPARANDO O LOTE

TERRAPLANAGEM

GABARITO DE OBRA

TIPOS DE PROJETO



## Termos importantes

CA (coeficiente de aproveitamento): número que, multiplicado pela área de um terreno, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

TO (taxa de ocupação): porcentagem do terreno que pode ser ocupado pela projeção da edificação.

Taxa de permeabilidade: relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e/ou pavimentação impermeabilizante, e a área do lote.

Compactação de solo: método de estabilização de solo, que se dá por aplicação de alguma forma de energia (impacto, vibração, compressão estática ou dinâmica). Aumenta mecanicamente a densidade do solo, tornando-o mais estável e garantindo baixos índices de erosão.

Concreto armado: tipo de estrutura que usa armações feitas com barras de aço. Essas ferragens são utilizadas devido à baixa resistência aos esforços de tração do concreto, que tem alta resistência à compressão.

Prumo: instrumento formado de uma peça metálica que, presa à extremidade de um fio metálico, verifica se algo está na direção. É comumente utilizado nas obras para verificar se uma parede está sem nenhuma inclinação.

**Veja a nossa sugestão de planejamento para você ter mais organização e eficiência na sua obra.**

## Etapas para construção

Não existe uma receita para fazer o planejamento de obras, mas é fundamental conhecer quais são as etapas da construção. Sem isso, você não conseguirá saber as ações e os recursos necessários para construir uma casa.

Aqui nós dividimos a construção de uma casa em 14 etapas, detalhadas a seguir.

ETAPA DA OBRA	O QUE É?
Projetos e aprovação	Elaboração dos projetos e aprovação da Prefeitura de Campinas (alvará de obras).
Serviços preliminares	Limpeza e nivelamento do terreno, ligação de água e luz, organização do canteiro de obras, gabarito e marcações.
Fundações	Estruturas que sustentarão e darão estabilidade para toda a casa, responsáveis pela distribuição do peso da casa para o solo.
Estrutura	Colunas, vigas e lajes feitas de concreto armado que ficam acima do solo.
Cobertura	Os telhados protegem a casa contra o sol e a chuva. As estruturas dos telhados podem ser de madeira ou aço. Eles também podem ser expostos ou embutidos.
Alvenaria	Levantamento das paredes com tijolos cerâmicos e blocos de concreto.
Hidráulica	Instalações de água fria, água quente e esgoto. Elas são executadas ao longo da obra com cuidado para evitar vazamentos.
Elétrica	Instalações de circuitos elétricos protegidos por disjuntores para que não falte energia na residência. São compostos pelo quadro de distribuição, tomadas, iluminação, cabos etc.

### Esquadrias

São as portas e janelas. Elas devem ser instaladas cuidadosamente para garantir a abertura e o fechamento corretamente.

### Impermeabilização

Consiste na impermeabilização de fundações, paredes e outras estruturas para evitar o surgimento de infiltrações e umidade.

### Revestimentos

É o assentamento de pisos, azulejos, porcelanatos e cerâmicas nas paredes e no chão.

### Vidros

Instalação de vidros em portas, janelas, armários e demais locais. Deve ser cuidadosa para que não desencaixem com facilidade.

### Pintura

Aplicação de tintas e texturas nas paredes, nos tetos e no chão das áreas internas e externas.

### Serviços complementares

Instalação de ar-condicionado, gás, telefone e internet, como também serviços de jardinagem, muros, grades, portões e a limpeza final.



# Quem contratar para os serviços?

Para executar todas as ações da construção da casa, é necessário contratar vários tipos de serviços e profissionais. Cada um desempenha um papel diferente e importante para a conclusão da obra. Por isso, montar uma boa equipe é fundamental, e você precisará dos profissionais listados na tabela abaixo.

PROFISSIONAL	O QUE ELE FAZ
Arquiteto	Elabora o projeto arquitetônico conforme as suas necessidades.
Engenheiro calculista	Executa o projeto estrutural com base no projeto arquitetônico e na análise de solo.
Engenheiro responsável	Faz o acompanhamento da obra para garantir que a execução esteja dentro das normas técnicas.
Empreiteiro	Orienta e coordena a mão de obra na construção para garantir que as ordens do engenheiro sejam cumpridas. Ele também pode ficar responsável pela compra e recebimento do material.
Pedreiro	É responsável pela construção de alvenaria, concretagem e assentamento de pisos, pastilhas e azulejos etc.
Servente ou ajudante de pedreiro	Ajuda todos os trabalhadores da obra, transporta materiais e prepara argamassas, entre outras atividades.
Encanador	Executa as instalações hidráulicas de acordo com o projeto.
Eletricista	Faz as instalações dos circuitos elétricos conforme projeto.
Pintor	Realiza todos os serviços de pintura da casa.

PROFISSIONAL	O QUE ELE FAZ
Telhadista	Monta telhados e deve ter noções de desenhos técnicos para realizar a leitura do projeto.
Gesseiro	Desenvolve os componentes de gesso como revestimento e forros.
Paisagista	Elabora os projetos de jardim, escolhe as espécies e orienta o jardineiro.
Jardineiro	Executa o projeto desenvolvido pelo paisagista.
Decorador	Planeja a disposição dos móveis e maneja o aproveitamento de espaço.

## Aprovação do projeto

Para iniciar uma construção, é necessário ter o projeto aprovado e alvará de obra emitido pela Prefeitura. Sem o alvará, sua obra corre o risco de ser paralisada e multada.

Você deverá protocolar o processo de aprovação por meio de requerimento com todos os documentos exigidos na Secretaria de Urbanismo na Prefeitura de Campinas. O requerimento pode ser baixado e consultado no site:

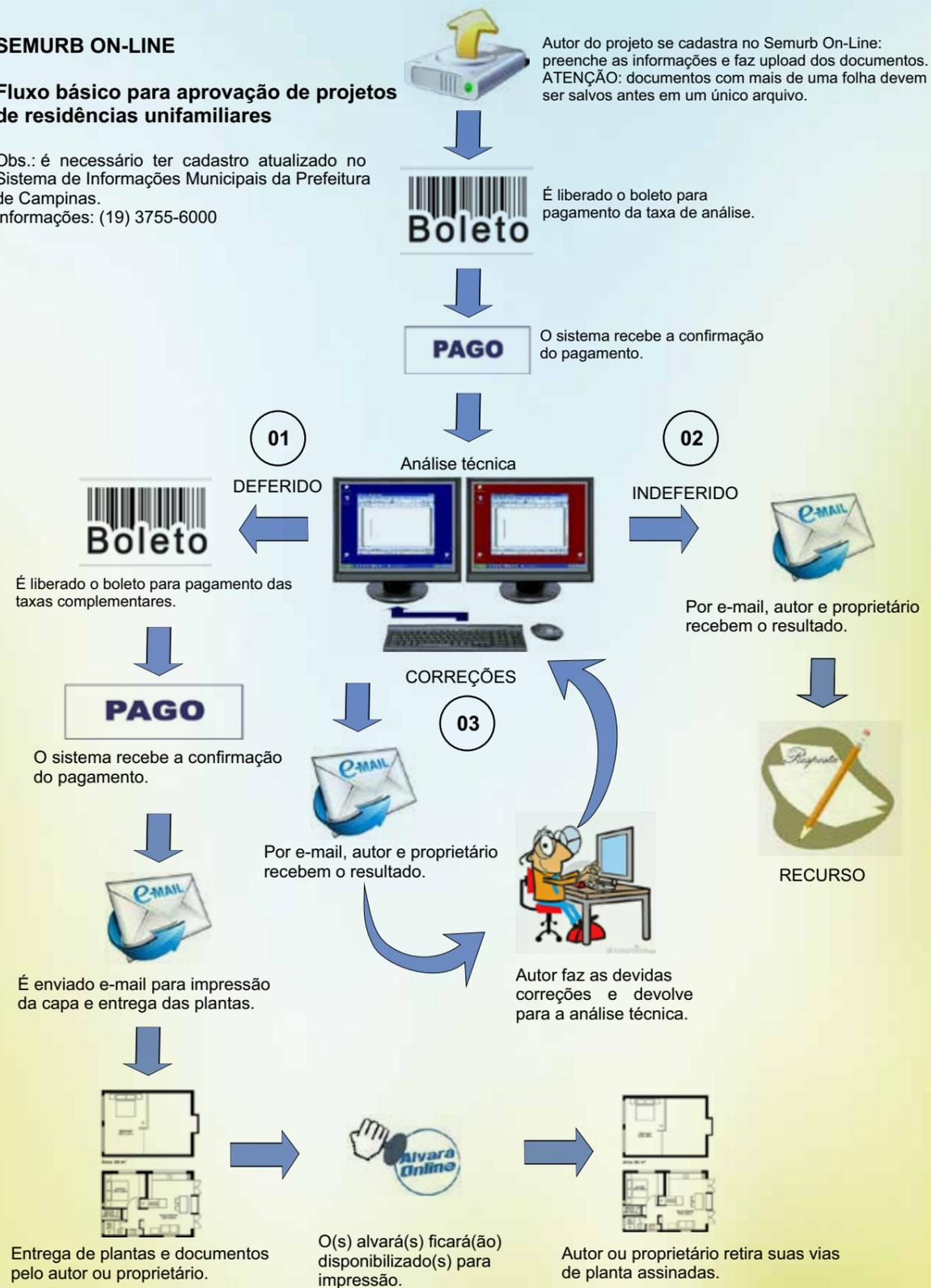
<https://www.campinas.sp.gov.br/governo/urbanismo/formularios.php>



## SEMURB ON-LINE

### Fluxo básico para aprovação de projetos de residências unifamiliares

Obs.: é necessário ter cadastro atualizado no Sistema de Informações Municipais da Prefeitura de Campinas.  
Informações: (19) 3755-6000



## Recuos e taxas de ocupação

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.

Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

### Para os lotes inseridos no zoneamento ZM1

- Coeficiente de aproveitamento mínimo - CA mín.: 0,25
- Coeficiente de aproveitamento máximo - CA máx.: 1
- Taxa de permeabilidade: 0,1
- Altura máxima: 10 metros
- Número máximo de pavimento: 3
- Recuo frontal e fundos: 5 metros
- Recuo lateral: 2 metros

### Para os lotes inseridos no zoneamento ZC2

- Coeficiente de aproveitamento mínimo - CA mín.: 0,50
- Coeficiente de aproveitamento máximo - CA máx.: 2
- Taxa de permeabilidade: 0,1
- Altura máxima: consultar Prefeitura
- Número máximo de pavimentos: consultar Prefeitura
- Recuo frontal e fundos: 5 metros
- Recuo lateral: 2 metros

\* O afastamento de fundo dos lotes de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

**IMPORTANTE:** não serão permitidos desdobros (divisão de lote) que gerem lotes menores que o mínimo permitido pela Prefeitura, que é de 250 m<sup>2</sup>.

## Viela sanitária

Todo lote servido por “VIELA SANITÁRIA” deverá respeitar os limites da faixa, não podendo o proprietário do lote edificar sobre esse trecho.

## Preparando o lote

Você poderá iniciar essa fase após aprovação do seu projeto na Prefeitura de Campinas, pois ele irá orientar o topógrafo sobre níveis e tamanhos da futura construção.

A preparação envolve basicamente a limpeza da vegetação e de materiais indesejados, análise do solo (sondagem) e movimentação de terra (nivelamento, cortes e aterramentos).

Tudo isso para deixar o terreno plano e limpo, pronto para receber a obra.

## Limpeza da camada vegetal

A limpeza vegetal engloba todas as ações necessárias para a retirada da camada de vegetação superficial, como mato, plantas e pequenos arbustos.

Para realizar a limpeza do seu terreno, você deverá contratar uma empresa especializada. Busque referências e indicações antes de fechar a contratação. Muitas vezes as empresas especializadas em limpeza também fazem a terraplanagem.

Por isso, vale a pena pesquisar e negociar os valores. A forma de contratação mais comum é por preço fechado.

## Terraplanagem

O objetivo da terraplanagem é transformar o seu lote em uma área plana, também chamada de platô. O tamanho e a altura (nível) do platô devem ficar iguais ao projeto. A terraplanagem feita de forma incorreta pode resultar em problemas como erosão e deslizamentos.

Para transformar um lote com aclive (frente mais baixa que o fundo) em uma área plana, é necessário fazer um corte no lote, que nada mais é do que escavar e retirar a camada de terra que está acima do nível desejado.

Se o seu terreno for muito inclinado, avalie com o seu engenheiro estrutural a necessidade de construir muros de arrimo para conter a terra de maneira segura.

## Sondagem de solo

A sondagem do solo é muito importante para evitar problemas nas fundações e garantir a segurança da sua casa. Cada terreno possui um tipo de solo com características e resistências variadas.

Por isso, fazer a sondagem é fundamental para o seu engenheiro estrutural ter as informações corretas para compor os cálculos das fundações.

A metodologia mais utilizada é a SPT, que consiste em fazer de 2 a 3 perfurações para extrair amostras dos tipos de solo do seu lote. Essas amostras são analisadas por laboratórios especializados e depois é emitido um relatório.

A sondagem também é feita por uma empresa especializada. Por isso, busque referências antes de fechar a contratação.



## Gabarito de obra

Depois de montar o canteiro de obras no terreno limpo e terraplanado, inicia-se a fase de locação da obra ou montagem do gabarito da obra. Nessa etapa, começamos a ter uma noção do tamanho da casa e dos cômodos.

Nesse momento, você irá desenhar a planta baixa da sua casa no terreno. Isso mesmo! Antes de começar a construir, é necessário fazer as marcações no lote de onde serão os recuos, as fundações, as paredes e as posições dos elementos estruturais.

Além de posicionar a casa no lote, o gabarito também determina o nível (altura) da construção. É crucial que você tenha em mãos os projetos arquitetônico e estrutural.



## Fundação

As fundações são responsáveis por distribuir o peso (carga) da construção para o solo de forma segura para que não ocorram deslizamentos de terra e problemas como trincas e rachaduras na sua casa. Por isso, a escolha do tipo de fundação certa para a sua casa deve ser feita por um engenheiro capacitado.

Ele irá analisar as características do solo, o peso da edificação e seus materiais para elaborar o projeto estrutural. Um projeto bem feito economiza na compra dos materiais e evita problemas no futuro.

TIPO DE CASA	RESISTÊNCIA DE SOLO	TIPO DE FUNDAÇÃO
CASA TÉRREA 	FIRME	VIGA BALDRAME
	POUCO FIRME	SAPATA ISOLADA
SOBRADO 	FIRME	RADIER
	POUCO FIRME	SAPATA + VIGA
		RADIER
	SAPATA + VIGA + ESTACA	

### Fundações diretas ou rasas

Em casas com até 2 pavimentos é comum utilizarmos as fundações diretas ou rasas devido ao seu custo-benefício.

As fundações rasas transmitem as cargas diretamente para o solo por suas bases. Possuem profundidade igual ou inferior a 3 metros. Geralmente as escavações desse tipo de fundação são feitas manualmente.

### Tipos de fundação

Os formatos das fundações mudam conforme o tipo, mas todas são construídas com concreto e aço. Essa combinação é conhecida como concreto armado.

## Tipos de fundação direta mais comuns

### Sapata isolada

É recomendada para terrenos com solo firme e de boa resistência. O peso da edificação é transmitido para as colunas, que, por sua vez, transferem o peso para as sapatas que distribuem para o solo. Geralmente as sapatas isoladas têm a base quadrada ou retangular, e o topo pode ser reto ou piramidal.

### Viga baldrame

Fica localizada abaixo do nível do solo e percorre todo o comprimento das paredes da construção. Ela conecta sapatas isoladas para melhor distribuição dos pesos da construção. Contribui também para melhor travamento de colunas ou pilares da construção.

### Radier

É uma fundação rasa recomendada para solos com baixa resistência. O radier é uma placa de concreto armado ou protendido que fica abaixo da casa e em contato direto com o solo. Nesse tipo de fundação, a casa é construída logo acima dele e o peso (carga) dela é distribuído de forma uniforme para o solo.

### Sapata corrida

É uma fundação superficial muito utilizada na construção de casas com vãos pequenos, muros, paredes de reservatórios e piscinas. É uma estrutura contínua de concreto armado que fica abaixo das paredes e se assemelha à viga baldrame, porém suas dimensões de largura e altura são normalmente maiores. O peso da construção é transferido para as colunas e depois distribuído linearmente para o solo.

### Fundação indireta ou profunda

Quando o solo tem baixa resistência, é necessário combinar a utilização de fundações rasas e profundas ou indiretas. As fundações indiretas mais comuns em casas são as estacas tipo broca. As brocas são cilindros de concreto e aço que, enterrados, conectam as fundações rasas com solos mais firmes.

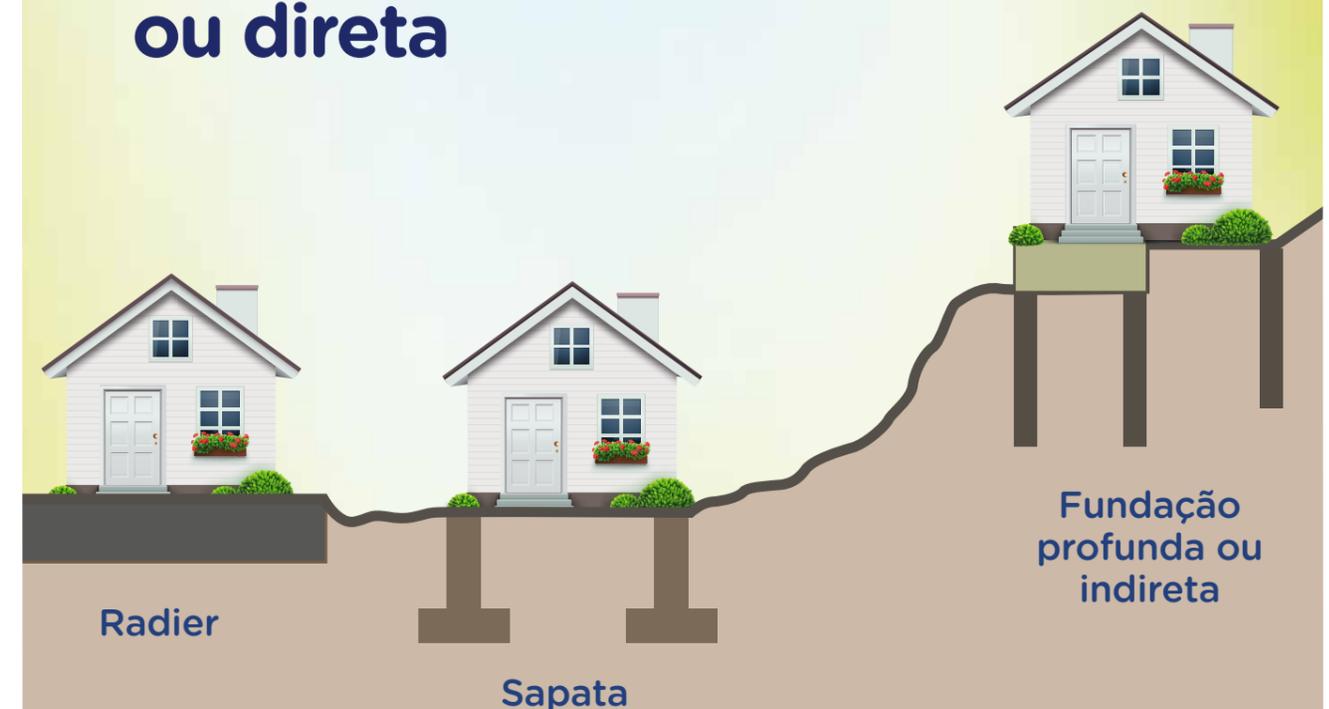
### Estacas

A fundação com estacas é indicada para solos com pouca resistência, como aterros. Nesses tipos de solo, é necessário cavar muito para conseguir achar um solo firme para fazer as fundações. Geralmente as estacas têm mais de 3 metros de profundidade. Esse tipo de fundação transmite as cargas ao solo por atrito lateral. Igual quando estamos cansados: para aliviar o peso das pernas, encostamos nosso corpo na parede.

### Então, como escolher a fundação certa?

A escolha da fundação deve ser feita por critérios técnicos. Por isso, não faça uma falsa economia! Contrate um engenheiro para elaborar o projeto estrutural da sua casa e siga todas as especificações para não ter problemas futuros.

## Fundação rasa ou direta



# Tipos de projeto

Na construção residencial, podemos definir os projetos para construção como o conjunto de documentos que descrevem como a sua casa deve ser construída. Os documentos que geralmente compõem o projeto de uma casa são: imagens 3D, planta baixa, planta de locação, planta de cobertura, quadro de esquadrias, projeto estrutural, projeto elétrico, projeto hidráulico, memorial descritivo dos materiais, entre outros.

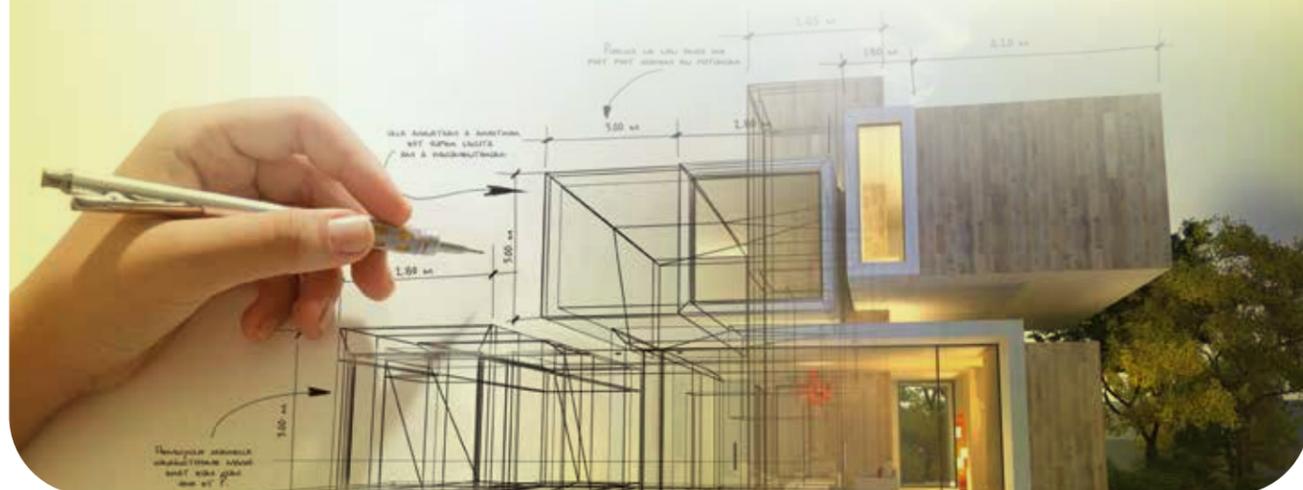
Para elaborar cada um deles, são feitas análises e estudos detalhados. Assim, é possível antecipar a identificação de problemas e até ver como a casa ficará quando estiver pronta. Quantificar todos os materiais e serviços para melhorar o orçamento e constatar possíveis erros na elaboração do projeto custa muito mais barato do que durante a execução. Ou seja, um bom projeto ajuda você a economizar na sua obra.

É nessa etapa que você deve colocar todas as suas ideias no papel. Por isso, anote tudo que deseja para não se esquecer de falar para o seu arquiteto considerar no projeto arquitetônico.

## Projeto arquitetônico

Também conhecido como projeto executivo, é composto por um conjunto de desenhos técnicos que descrevem como será a sua casa. Entre todos os desenhos, o mais importante é a planta baixa, porque todos os outros projetos para construção se baseiam nela.

A planta baixa é um corte horizontal da sua casa, onde é possível ver de cima, com as paredes cortadas, a disposição e metragem de cômodos, portas, janelas, escadas, entre outros elementos. Em sobrados, cada pavimento (andar) da casa deve ter a sua planta baixa.



## Os outros desenhos que normalmente compõem o projeto arquitetônico são:

- fachadas;
- planta de implantação;
- planta humanizada;
- cortes verticais das áreas molhadas;
- pontos de eletricidade e iluminação;
- pontos e elementos da parte hidráulica;
- quadro de esquadrias;
- paginação dos pisos e revestimentos;
- planta de cobertura.

Para fazer o projeto executivo, você deverá contratar um arquiteto devidamente credenciado no CAU. Ele irá estudar as necessidades e os hábitos da sua família, e também as características do terreno (topografia, orientação solar, ventos dominantes, entre outras) para elaborar o projeto ideal da sua casa.

## Projeto estrutural

Você deverá contratar um engenheiro civil calculista para fazer o projeto estrutural. Ele irá analisar a planta baixa, a resistência do solo e todas as cargas (peso) para compor o cálculo das fundações e estruturas necessárias para manter a sua casa de pé e evitar problemas futuros, como trincas, rachaduras e até desabamentos.

Normalmente os projetos estruturais detalham a largura, o comprimento, o diâmetro, as formas e a amarração de todos os elementos estruturais da casa. Os elementos mais comuns são:

- fundações: sapata, estaca, radier e viga baldrame (ver páginas 32 e 33);
- superestrutura: colunas ou pilares, vigas e lajes.

Geralmente, os tipos de concreto e aço e as quantidades necessárias para a execução também são especificados no projeto. Essas informações serão muito úteis na hora de comprar os materiais da sua obra.

## Projeto legal

Para iniciar uma construção, é necessário ter o alvará da obra emitido pela Prefeitura da sua cidade. Sem o alvará, a sua obra corre o risco de ser paralisada e multada (ver página 25).

Nesse projeto o objetivo é demonstrar para a Prefeitura que as normas e exigências do Código de Obras Municipal foram atendidas. Geralmente os desenhos técnicos exigidos são os mesmos do projeto arquitetônico, mas com algumas modificações na planta baixa.

Cada Prefeitura tem a sua regra, mas as exigências mais comuns são: taxa de ocupação, taxa de aproveitamento, área de permeabilidade, iluminação, ventilação e os recuos a serem utilizados na obra (ver pág. 27).

## Projetos importantes

Para iniciar sua obra, recomenda-se que você tenha o alvará da construção e os projetos arquitetônico e estrutural. Os projetos elétrico, hidráulico, paisagístico e de interiores são opcionais, por isso são chamados de projetos auxiliares. Apesar de poucas obras terem esses projetos, eles são muito bem-vindos.

PROJETO	O QUE É?
Elétrico	Determina como são os circuitos elétricos e seus componentes (passagem de eletrodutos, tomadas, interruptores, luminárias, ventilador, ar-condicionado e automação). Nesse projeto também é especificado o quadro de distribuição com todos os seus disjuntores.
Hidráulico	Especifica todos os elementos, ligações e equipamentos do sistema hidráulico, inclusive as suas dimensões e capacidades. Geralmente é dividido em dois projetos: 1 - água pluvial e esgoto / 2 - água fria e quente.
Paisagístico	Projeto de implementação dos jardins com detalhamento e layout: as espécies de planta utilizadas e suas localizações, elementos decorativos e de suporte, iluminação e irrigação, insolação e floração nas épocas do ano.
Decoração	Define o estilo que você determina ao decorador, mostrando como será o interior da sua casa, detalhando os tipos de mobiliário, cores, texturas e elementos que darão o toque pessoal.

# Água, esgoto e luz

## Como pedir a ligação de água, esgoto e luz?

Durante a obra, você precisará de água, principalmente para ajudar na escavação do lote e fabricar o concreto e argamassas. Já a energia elétrica, além de servir para o seu pedreiro ouvir aquele sertanejo, também será utilizada em diversos equipamentos elétricos, como batoneiras, vibradores de concreto, serras, entre outros.

Para fazer a ligação de água, esgoto e energia elétrica, em geral as concessionárias exigem que o lote já possua alguns itens instalados, como poste padrão para energia e protetor do hidrômetro para água.

A ligação de água e esgoto será executada pela Sanasa. Para solicitar a sua, o proprietário do lote deverá comparecer a qualquer Agência de Atendimento da Sanasa, ou pelo telefone: 0800-7721195.

Para solicitação on-line de água e esgoto, acessar o site da Sanasa:

<https://www.sanasa.com.br/document/formulario/362.pdf>



## Obras

novembro/2021

Você merece desfrutar uma  
melhor qualidade de vida.  
Aproveite para ser feliz!

SEJA  
BEM-VINDO  
AO BELA  
ALIANÇA  
BAIRRO &  
PARQUE.



## Obras

agosto/2020



FOTOS AÉREAS DA OBRA EM AGOSTO/2020

CAPÍTULO

3

CASA PRONTA

CONVIVÊNCIA ENTRE VIZINHOS

SUSTENTABILIDADE

REUTILIZAÇÃO DE ÁGUA  
DE CHUVA



## Convivência entre vizinhos

### Seja educado

Cumprimente seus vizinhos de maneira cordial sempre que encontrá-los. Uma simples atitude faz com que as pessoas o percebam como alguém simpático.

Ninguém gosta de gente que vive sempre de cara fechada e não responde um “bom dia”.

### Seja prestativo

Se um dia for solicitada sua ajuda, procure atender a esse pedido caso esteja ao seu alcance, afinal uma mão lava a outra.

Se não for possível, mostre-se ao menos interessado na solicitação e dê ideias de como seu vizinho poderá resolver o problema.

### Respeite horários de silêncio

Procure não fazer barulhos que incomodem tarde da noite ou de manhã muito cedo. Cada um tem os próprios horários e devemos respeitar quando o outro está descansando.

No período entre 22h e 8h devemos fazer o máximo para não incomodar, do mesmo jeito que não gostaríamos de ser incomodados.

### Respeite o espaço do outro

Não pare seu carro em frente à garagem do vizinho e procure evitar que suas visitas o façam. Só se aproveite do espaço pertencente ao vizinho caso ele permita ou ofereça.

Todos gostamos de animais de estimação, mas ninguém gosta de encontrar sujeira na calçada. Se você for passear com seu cãozinho, leve sempre um saquinho e recolha os dejetos.

Dessa maneira, sua convivência com seus vizinhos será a melhor possível. Agir de forma respeitosa faz com que o ambiente em que você more seja agradável e gere qualidade de vida.

## Sustentabilidade

Fazer a coleta seletiva do lixo é um exemplo simples e que cada pessoa pode pôr em prática para ajudar a proteger o meio ambiente.

O reaproveitamento do lixo reciclado é importante para evitar a poluição e o desperdício de matérias-primas, como as árvores para a confecção do papel.

A reciclagem também ajuda a movimentar a economia, pois pode gerar aumento no número de postos de trabalho. Além disso, auxilia as empresas a reduzir os custos na produção.

As pessoas precisam se conscientizar de que alguns produtos podem levar séculos ou milênios até serem decompostos.

Esses mesmos materiais podem ser tóxicos, contaminando todo o ecossistema onde foram descartados. Baterias e pilhas de aparelhos eletrônicos são exemplos disso.

## Reutilização de água de chuva

A água da chuva é considerada muitas vezes como esgoto, já que o mais comum é que passe pelos telhados e pisos, indo direto para as bocas de lobo. A escassez de água afetará dois terços da população mundial em 2050, segundo relatório da ONU. Isso quer dizer que trabalho e dedicação serão necessários para garantir água potável e segurança para todos.

Algumas medidas que podem amenizar a questão do gasto individual de água são: ser vegetariano uma vez por semana, aprender a economizar água no dia a dia da sua residência ou na hora de lavar louça.

Uma alternativa ecologicamente responsável, que tem ganhado popularidade, é usar um sistema de cisternas, reservatório que faz a captação da água da chuva e a armazena para uso doméstico geral.

Ou seja: é um sistema de aproveitamento de baixo custo que serve para armazenar água para usos restritos no ambiente doméstico, como lavar o quintal, regar o jardim ou até mesmo utilizar no vaso sanitário.

Pode ser instalado em qualquer ambiente: rural ou urbano, casa ou apartamento. Representa uma economia de 50% na conta de água.

Ajuda ainda a conter enchentes ao armazenar parte da água que, caso contrário, iria para rios e lagos, e diminui o volume de água da chuva no esgoto.

**E aí, vamos fazer a nossa parte?**



[www.belaalianca.com](http://www.belaalianca.com)

**Montante**  
 Av. Cassiano Ricardo, **401**  
 Sala **908** - Jd. Aquarius  
 São José dos Campos - SP  
 Tel.: **(12) 3941-7888**

**Montana**  
 Rua Dr. Paulo Castro  
 Pupo Nogueira, **180** (antigo 90)  
 Nova Campinas  
 Campinas - SP  
 Tel.: **(19) 3751-3200**

**Central de Vendas**  
 Av. John Boyd Dunlop, **4.700**  
 Jd. Ipaussurama  
 Campinas - SP  
 Tel.: **(19) 2042-2000**

REALIZAÇÃO



Residencial Bela Aliança. Registrado sob R90, da matrícula nº 16.462, do 3º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 e legislação pertinente. Certificado Grapohab nº 001/2019 com base no que consta no protocolo nº 14.508 aprovado em 15 de janeiro de 2019. Aprovado pelo Decreto Municipal nº 20.246 datado de 20 de março de 2019. Coordenação de vendas: PGP Consultoria Imobiliária Ltda. - CNPJ 20.940.450/0001-71 - Creci: J-26680.