



**Associação Propagadora Esdeva  
Centro Universitário UniAcademia  
Curso de Arquitetura e Urbanismo  
Trabalho Final de Graduação - Artigo**

**Interpretação de Briefing a partir dos 5 Traços de Carater de Wilhelm Reich  
O dever da Arquitetura em tempos de paradigmas visuais**

*Jacqueline Cherene Juliano*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

*Denyse Pereira Neves Delgado*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

## **RESUMO**

As cinco personalidades básicas dos seres humanos ditam sua forma de existir, expressar e viver em um nível profundo. Trazendo para a expressão da arquitetura a manifestação desta identidade, visando estimular seu potencial, saúde e felicidade.

**Palavras-chave:** Arquitetura residencial unifamiliar. Sistêmica Familiar Saudável. Cinco Traços de caráter de Wilhelm Reich. Identidade. Felicidade.

## **1 INTRODUÇÃO**

O seguinte trabalho seguirá a metodologia baseada em pesquisas bibliográficas e abordará o levantamento de dois conhecimentos da psicologia, visando dar o melhor direcionamento desta compreensão para o espaço arquitetônico e de interiores. O fator psicológico é o mais forte para determinar o funcionamento da vida do ser humano, de suas decisões e comportamentos disfuncionais ou de sucesso e saúde, sendo o pilar da compreensão dos fundamentos dos indivíduos e das sociedades. O tema da pesquisa abordará o fator psicológico da menor estrutura social, que é o núcleo familiar, e o da pessoa em sua relação consigo mesmo e com o seu próximo. Para tanto, as análises que aqui se seguem consideram dois métodos da psicanálise - 5 traços de caráter e o

funcionamento sistêmico da família saudável – e que serão relacionados aos arranjos dos elementos compositivos da arquitetura a fim de concretizar propostas adequadas para cada configuração familiar a ser analisada posteriormente por este trabalho. O primeiro método que será investigado são os cinco traços de caráter, esquizoide, oral, psicopata, masoquista e rígido, que não são nomenclaturas relacionadas a patologias. Estes são descritos pelo psiquiatra e psicanalista, austríaco Wilhelm Reich (1897-1957), que também foi físico, biólogo e sexólogo.

O pico dos cinco traços de caracteres que cada indivíduo possui, é responsável por explicar o formato corporal, funcionamento da mente e história de vida deste indivíduo. Essa porcentagem define o modo operacional da pessoa, a base de seus maiores medos, habilidades e a origem do que pode estimulá-la a viver de forma plena ou retraída e reprimida. O segundo saber da psicanálise que será analisado é a regra de funcionamento sistêmico de uma família saudável. A compreensão sistêmica leva em conta o contexto, as relações existentes e influência do ambiente para compreensão do indivíduo sendo assim não bastam apenas olhar para a pessoa, mas para todos estes fatores que o circundam. Este método sistêmico de compreensão do ser humano entende que corpo, mente e história de vida são fatores de uma mesma resposta energética. (Elton Euler, 2021) Existem leis da natureza que determinam o perfeito e adequado funcionamento das coisas, inclusive da saúde do sistema familiar. Aqui será feita uma breve abordagem de alguns elementos importantes para a saúde da família que posteriormente serão rebatidos no espaço arquitetônico. Este trabalho visa investigar como a arquitetura é capaz de induzir, inibir, e orientar comportamentos. De que modo o espaço pode ser capaz de influenciar positivamente os moradores? E levantar a problemática de como pode estimular uma melhor qualidade de vida das famílias e do indivíduo em seu ambiente residencial. Sempre buscando respostas pelo viés da compreensão da psicologia de sistema familiar saudável e cinco traços de caráter de Reich, delimitando assim, a partir destes dois saberes as definições de intenções projetuais para o espaço arquitetônico.

## **2.1 UM OLHAR DO SUBCONSCIENTE COMPORTAMENTAL NA ARQUITETURA**

Se uma grande e inusitada obra de arquitetura fosse construída, certamente o esquizóide com sua genialidade teria tido a idéia, o oral conectaria pessoas de todas as áreas para fazer acontecer, o psicopata convenceria e motivaria todos a acreditarem que aquele sonho seria possível, o masoquista descobriria a forma de transformar o imaterial em algo exequível e por fim rígido apareceria no palco da mídia para mostrar o brilhantismo da obra. Por isso todos os traços de caráter têm sua função e papéis muito importantes.

O ambiente é um fator decisivo para determinar se uma pessoa viverá de forma plena ou insegura, viver em um ambiente desfavorável para seus principais traços de caracteres certamente manterá o indivíduo em estado de dor. Elton Euler, em *O Corpo Explica* (2020), considera que a energia do ambiente molda àquilo que é material, por isso a mente corresponde ao formato corporal. A alteração de frequência altera o formato das partículas, seja da areia em cima de uma placa metálica recebendo diversas frequências sonoras ou as células do corpo humano recebendo a frequência energética emocional de seu ambiente.

Nesse sentido, o Arquiteto deve sugerir ao cliente as características correspondentes à necessidade daquele traço, especialmente se houver um pico alto de algum dos traços. O Comportamento básico marcado na infância em cada fase se perpetua por toda a vida adulta do indivíduo. Considerando o segundo método da psicanálise a ser analisado – funcionamento sistêmico de uma família saudável - segundo Fernando Freitas, (2021). Existem três padrões sistêmicos que produzem um movimento de contração e doença, e apenas um de expansão e saúde. Assimilar o modo saudável e natural de comportamento auxiliará na tomada de decisões arquitetônicas, para que seus espaços favoreçam comportamentos mais saudáveis e iniba os disfuncionais. Primeiramente é necessário atentar para o fato principal de que a saúde do sistema é determinada pelo nível de saúde do casal que a formou. Como a arquitetura pode estimular a saúde do casal? De que modo o espaço será capaz de estimular os descendentes a seguirem suas vidas sem se prender nas disfuncionalidades de seus ascendentes? Elton Euler (2021) considera que: A função da família é a de proporcionar segurança, conforto, aconchego, prosperidade e pertencimento. Há um padrão que é passado entre as gerações, que prende os novos membros da família no ciclo doentio, mas existem maneiras de quebrar o ciclo doentio e construir uma vida incrível, que é seguindo o caminho natural da família saudável, mas quais são as regras de uma família saudável?

Sempre é necessário que exista uma individualização no sentido que cada um deve buscar o seu próprio bem, para que todos sejam potentes na vida e não dependentes, se trata do desenvolvimento natural do indivíduo. O espaço arquitetônico deve dar atenção e valorizar a individualidade, por isso a importância do espaço ser personalizado. Existe uma lógica da vida para se tornar um adulto saudável, é necessário o autocuidado. O caminho saudável respeita a fase de vida, por isso a identidade arquitetônica de interior de cada espaço deve manifestar qual é essa fase, reforçando a identidade do indivíduo, cores mais suaves para bebês, espaços coloridos e criativos para as crianças explorarem, espaço adequado de estudo para a fase escolar, definição clara de ambientes de lazer e responsabilidades. Adultos não devem viver em um espaço que transmita ingenuidade ou desorganização não planejada.

Para Peixoto (2020) a saúde da família começa e termina no casal que a formou e toda dificuldade experimentada está originada no nível de saúde do casal. Quando a individualidade não é respeitada, os pais não incentivam e encorajam os filhos para a vida, ou se os pais se fazem de coitados para que seus filhos cuidem deles, os filhos e descendentes não tem energia para olhar para o futuro, então começam a olhar para o passado e por isso não geram filhos, não tem sucesso profissional, então ocorre a morte da família, que é a não perpetuação em direção ao futuro. Cada fase tem um prazo de validade, abaixo a imagem descreve o momento.



**Fonte:** O CORPO EXPLICA, Curso de Formação de Análise Corporal, Programa de Aceleração de Resultados, slide do Workshop: **Como salvar uma família em apuros**, ocorrida 27 Jan 2021 às 10h.

Sant`anna (2021) considera que: O bebe, de zero a três anos, é totalmente dependente, convivência direcionada aos pais, que têm que estar com bastante foco no recém nascido, depois de quatro a seis anos a referência da criança ainda são os pais, e estes ainda então olhando pela criança, mas já desenvolveu, não necessita mamar no peito, aprende a ingerir novos alimentos e sozinho, sai do colo para dar os primeiros passos, os pais se tornam cada vez mais desnecessários. Dos sete aos onze anos, no terceiro momento da imagem acima, a criança já possui outras referências além dos pais, interage e desenvolve vínculos com coleguinhas e outras famílias, onde cada uma destas tem seu próprio modelo de funcionamento, despertando novos interesses e descobertas. Dos doze aos vinte anos, a adolescência, é a fase da busca da identidade, tem o olhar para os pais, mas dividido com o olhar para demais relações e possibilidades, início das escolhas, momento de conflitos diversos inclusive com os pais, que ocorre mais no início até os quatorze anos, desenvolvendo cada vez mais ações e características de um adulto, seguindo para o rompimento, se distanciando dos pais. Se o rompimento não ocorrer, traz prejuízos e adoecimento, pois toda fase deve ter início e fim para seguir em direção à próxima fase.

A fase adulta é a da independência total, para seguir rumo ao futuro, a origem deve ficar cada vez menor, deve ocorrer a busca do dinheiro, trabalho, sexualidade e relacionamento. A fase adulta também requer que os pais se tornem desnecessários, a pessoa deve caminhar por si mesma e ser capaz, não pode ocorrer a dependência nem dos pais nem dos filhos, para que a dignidade de nenhuma das partes seja perdida. Ao ocorrer o rompimento, cada filho constitui com seu par o novo núcleo familiar, estabelecendo o ciclo da vida. O resumo do ciclo é o foco somente no indivíduo, seu crescimento, desenvolvimento, independência e potência de vida, seguindo as fases.

A arquitetura deve se adaptar, abrigando e estimulando o propósito de cada fase, a busca pela independência, de execução de tarefas, estimular a criança a resolver o que ela já é capaz sem a necessidade dos pais interferirem e em igual proporção marcar a identidade visual do que o momento representa, através da arte, volumetria, ergonomia, fluxos e usos. Sant`anna (2021) considera que: Sobre o desenvolvimento da vida, a pessoa saudável não pode solucionar os problemas de sua família, mas pode se afastar de dinâmicas doentias e receber e compartilhar o que for saudável, este comportamento quebra o ciclo doentio, quando uma pessoa

deixa de assumir uma função equivocada ela dá espaço aos demais familiares para que assumam suas funções corretas.

Portanto, cada indivíduo deve se preocupar consigo mesmo e seus projetos de vida. Assim é percebido que a família não deve viver aglomerada, por exemplo, dando espaço demais aos filhos para que em fases que são adultos não sejam estimulados a permanecer na casa dos pais, isso encerra o ciclo da vida, marca que os pais e/ ou filhos são dependentes e incapazes emocionalmente, e a emoção de simbiose ou dependência emocional dá fim no ciclo da vida, pois os descendentes se veem forçados a olhar para a origem e abandonar o futuro, seus projetos de vida de relacionamentos, financeiro e potência na vida. Queiroz (2021), considera que os três pilares do relacionamento do par, é o amor, o sexo e o dinheiro. A criança observa seu próprio desenvolvimento, além de observar os pais como modelos, vendo como se relacionam um com o outro, com dinheiro e com a vida. A atitude dos pais pesa mais do que as palavras. A criança poder observar que o pai se isola em uma sala para trabalhar e nesse momento sua esposa não incomoda, entrará na percepção do filho a diferença entre o homem profissional e o homem pai e marido, funções distintas em momentos distintos. A criança observa e absorve o modelo comportamental para reproduzi-lo futuramente. Fará tudo igual ou exatamente o oposto, contudo o oposto é a outra face da mesma moeda do que foi vivido, o ideal é o equilíbrio. A criança absorve muito intensamente o conteúdo ao seu redor, pois é como uma esponja limpa, os padrões aprendidos na infância seguem por toda sua vida.

## **2.2 RELACIONAMENTO DO CASAL NA SISTÊMICA FAMILIAR SAUDÁVEL**

Deve ter amor, sexo e dinheiro. Projetos em comum do casal que direcionam para uma mesma direção, como comprar uma casa nova, fazer uma viagem, entre outras. E deve haver projetos individuais que determinam a personalidade de cada um. Ou seja, se espera que exista um fluxo dinâmico na vida do casal, após comprar a primeira casa, poder comprar a segunda num local mais ligado ao lazer ou mais espaçoso. Ou seja, os sonhos são planejados e executados dentro de um prazo estabelecido, por isso pode ser mais aconselhável um projeto residencial em que a construção possa ser executada mais rapidamente do que o método convencional. O fato de também existir a individualidade, pode se manifestar em ambientes

distintos pertencentes à cada par, que esteja relacionada às suas respectivas preferências, de trabalho ou hobby.

### **3. INTENÇÕES PROJETUAIS GERAIS**

#### **3.1 LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

O projeto final de graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo produzido se desenvolveu a partir dos conceitos do presente trabalho. Está localizado em Juiz de Fora, interior de Minas Gerais, oferece diversidade de serviços, principalmente no que diz respeito ao comércio, alimentação e estudos. Além de oferecer lazer diversificado, casas noturnas, áreas verdes de recreação para população, vários museus, teatros e centros culturais. Deste modo, a cidade é bem servida para quem deseja estabelecer uma profissão, família e vivenciar um lazer nas proximidades.

#### **3.2 LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO**

O Terreno está localizado no condomínio Estrela Alta. Área residencial escolhida por estar dentro das tendências de buscas de casais de média classe. Sendo um condomínio fechado com áreas verdes, de lazer e próxima à escolas com metodologias específicas de ensino. Proporcionando segurança e excelente localização, em relação à cidade e à BR que conecta com a saída da cidade.

#### **3.3 RESULTADOS DE PROJETO**

Desenvolveram-se três residências, cada uma composta por um casal com 3 filhos. Para por fim fazer uma comparação plástica e de usos mais adequada a necessidade dos traços. O primeiro casal possui os picos de traço de caráter Rígido e Psicopata, o segundo casal têm o pico Oral e Esquizoide e o terceiro tem pico Masoquista.

As famílias são fictícias. A sistêmica saudável aponta a individualidade do casal como centro da saúde do sistema familiar, portanto apenas o pico de cada par do casal é considerado para direcionar as decisões de projeto.

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A compreensão dos picos dos traços de caráter do casal auxilia na definição do programa de necessidades e estilos. Foi observado que para manutenção do sistema familiar saudável é necessária a clara delimitação de funções na vida, isso se reflete de forma direta no espaço arquitetônico, que deve por meio da arquitetura residencial e de interiores deixar explícita a energia, uso e função de cada espaço, e a quem se destina. Além de que todos os traços precisam de áreas de relaxamento, seja por uma necessidade natural do traço ou pela falta de conseguir fazê-lo. Assim buscando encontrar o equilíbrio entre pensar, sentir e agir, e na busca deste equilíbrio todos os traços devem receber estímulos dos cinco sentidos humanos.

### **RESUMEN**

*Las cinco personalidades básicas de los seres humanos dictan su forma de existir, expresar y vivir en un nivel profundo. Llevando a la expresión de la arquitectura la manifestación de esta identidad, con el objetivo de estimular su potencial, salud y felicidad.*

**Palabras clave:** *Arquitectura residencial unifamiliar. Sistema Familia Saludable. Cinco rasgos de carácter de Wilhelm Reich. Identidad. Felicidad.*

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

FREITAS, Fernando. Cartas corpo com ciência - Instituto Brasileiro de Consciência Sistêmica (IBRACS) Disponível em:

<<https://lojaconstelacaosistemica.com.br/cartas-sistemicas/>> Acesso em: 23 jul.2021.

FREITAS, Fernando. Saúde. Disponível em: <<https://www.ibracs.com.br/areas-de-atuacao/saude>>. Acesso em: 23 jul.2021.

FREITAS, Fernando. Terapia sistêmica familiar. Disponível em: <<https://www.ibracs.com.br/areas-de-atuacao/terapia-sistemica-familiar>>. Acesso em: 23 jul.2021.

FREITAS, Fernando. Pedagogia sistêmica. Disponível em: <<https://www.ibracs.com.br/areas-de-atuacao/pedagogia-sistemica>>. Acesso em: 23 jul.2021.

O CORPO EXPLICA, Curso de Formação de Análise Corporal, Turma 7, 2021, Aulas disponíveis em <<https://escola.ocorpoexplica.com.br/library>> Acesso em 20.julho. 2021.

O CORPO EXPLICA, Curso de Formação de Análise Corporal, Programa de Aceleração de Resultados, Módulo: Como salvar uma família em apuros: Instruções, Turma 7, 2021.

CESNIK, Vanessa, no youtube, canal: o corpo explica. Título do vídeo: O Oral no recurso - Como viver intensamente! | Beabá dos Traços - 2ª Temporada

Disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=odOkHfCdoeY> >. Acesso em: 13 Ago. 2021.

CESNIK, Vanessa, no youtube, canal: o corpo explica. Título do vídeo: O Traço de Caráter Oral | Beabá dos Traços - Episódio 2 - 1ª Temporada, disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=41azMNsSAe8> >. Acesso em: 13 Ago. 2021.

CESNIK, Vanessa, no youtube, canal: o corpo explica. Título do vídeo: O Traço de Caráter Masoquista | Beabá dos Traços - Episódio 4 - 1ª Temporada, disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=UIVQEi6Z0Ms> >. Acesso em: 13 Ago. 2021.

QUEIROZ, Carla, no youtube, canal: Carla Queiroz CM. Título do vídeo: Como ser uma Mãe Saudável - disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=dZncqOWgu0w>>. Acesso em: 10 set. 2021.

FREITAS, Fernando, no youtube, canal: Fernando Freitas CM. Título do vídeo: A Família Saudável - disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=qp4LPics5Pc>>. Acesso em: 10 set. 2021.

PRUSS, Caroline, no youtube, canal: Caroline Prüss. Título do vídeo: Traço de caráter Esquizoide: da dor ao recurso! - Análise Corporal - Live 4 - disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=60A4uZTyh0>>. Acesso em: 10 set. 2021.

## **ANEXOS**

Anexo 1 – Restrições Urbanísticas de projeto e construção

Anexo 2 – Detalhe – Saída de águas Pluviais



# **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE PROJETO E CONSTRUÇÃO PARA AS EDIFICAÇÕES DO LOTEAMENTO ESTRELA ALTA**

## **I - DEFINIÇÕES**

- **ASSOCIAÇÃO:** ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADOS DO LOTEAMENTO ESTRELA ALTA sem fins lucrativos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o LOTEAMENTO ESTRELA ALTA e fiscalizar a observância no disposto neste regulamento;
- **ASSOCIADO:** todo proprietário e/ou promitente comprador e/ou morador de LOTE(S);
- **OBRA:** realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída;
- **PREFEITURA:** Prefeitura Municipal de Juiz de Fora.

## **II – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**01** – O presente regulamento estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar as edificações e o uso e ocupação do solo, proteger o meio ambiente e aprovar projetos no âmbito do LOTEAMENTO ESTRELA ALTA localizado na Av. Deusdedith Salgado, área 3A-1, Juiz de Fora – MG.

**02** – O projeto das construções a serem edificadas no âmbito do LOTEAMENTO ESTRELA ALTA adotará o Código de Edificações (Lei nº 6909/86) e Lei de Uso e Ocupação do solo (Lei nº 6910/86) e suas respectivas alterações, do Município de Juiz de Fora – MG.

**03** – As disposições do projeto de regulamento aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto ao LOTE 01-quadra A e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS.

**04** – O ASSOCIADO responde pelas infrações às disposições deste regulamento, ainda que cometida por seus contratados, sujeitando ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

### **III – PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DA OBRA**

**05** – Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação ao lote ou a edificação já concluída, deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.

**06** – Para aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO, os documentos que essa julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

**07** – Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submeter o projeto à aprovação das autoridades competentes.

**08** – Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, juntamente com o alvará de construção, sendo somente a partir de tal momento permitido o início das OBRAS.

**09** – O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA diferente do constante no projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA, considerada irregular e sujeita às penalidades cabíveis, além das multas.

**10** – Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA diferente do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma, ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

**11** – Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da taxa de aprovação de projeto, conforme o Estatuto Social.

**12** – A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas em casos de reformas para eventual avaliação, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente regulamento, aplicando as penalidades cabíveis.

**13** – O ASSOCIADO deverá permitir acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para finalidade prevista no item anterior, a qualquer tempo.

#### **IV – RESTRIÇÕES**

##### **14 – Afastamentos mínimos:**

Afastamento lateral: nos pavimentos térreo e superior, em uma das laterais, obrigatório o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Afastamento frontal: 3,00m (três metros);

Afastamento de fundo: no pavimento superior, nos fundos, obrigatório o afastamento mínimo de 2,00m (dois metros).

**15 –** A área de afastamento frontal, não poderá ser pavimentada, devendo ser ajardinada, com exceção dos acessos principais e veículos.

**16 –** As caixas d'água deverão ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade.

**17 –** É proibida a preparação de massas, concretos ou a armazenagem de material nas ruas e calçadas.

**18 –** É proibida a construção de rampas nas ruas junto aos meios fios, criando obstáculo ao escoamento das águas pluviais.

**19 –** É permitida a execução de fechamento frontal do LOTE, desde que seja construído respeitando o afastamento frontal (3,0m), inclusive nas laterais deste afastamento. Sua altura máxima em relação a topografia original do LOTE ou ao topo do muro de arrimo (caso exista) é de 2,00m (dois metros).

**20 –** É permitida a execução de muros de divisa de fundo e lateral. Sua altura máxima em relação a topografia original do LOTE ou ao topo do muro de arrimo (caso exista) é de 2,00m (dois metros).

**21 –** A construção e manutenção do passeio na frente dos LOTES deverá não obedecer o projeto padrão da Associação.

**22 –** Serão permitidos no máximo 2 pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, além de um subsolo.

**23 –** A altura máxima da edificação deverá ser de 10,00m (dez metros). Exclui-se dessa altura o volume de caixas d'água e de casas de máquinas, essa com recurso de isolamento acústico, com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da

edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**24** – A área mínima a ser construída nos LOTES será de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**25** – Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais LOTES contíguos, de modo a formar um ou mais LOTES.

**26** – Todo ASSOCIADO é obrigado a conceder gratuitamente servidão para passagem de canalização pública e ou privada de drenagem de águas pluviais nas faixas de afastamento lateral e de fundo. Na hipótese da edificação não contemplar tais afastamentos, o ASSOCIADO deverá construir suas redes de drenagem pluvial dimensionadas para receber a vazão do LOTE confrontante.

**27** – Fica proibida a construção de casa em madeira.

**28** – Não serão aceitas residências sem o devido reboco e acabamento em pintura ou outro revestimento compatível. Serão permitidas, porém as construções em tijolos aparentes.

**29** – Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos, ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício.

**30** – Não é permitida a construção de edificação para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca exercer nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, de prestação de serviço, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer etc.

**31** – Na faixa de afastamento frontal não é permitido implantar o abrigo para medidor de água, energia, telefone e TV à cabo, que deverão serem localizados fora dos limites do afastamento frontal.

**32** – A construção e instalação da caixa de correio e da lixeira deverão respeitar o padrão e localização definidos pela ASSOCIAÇÃO.

## **V – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**1-** É condição essencial para análise do projeto de obras ou reformas e prosseguimento dos trabalhos de construção, que o condômino não tenha saldo devedor, de qualquer espécie ou origem para com a administração, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento das contribuições sociais.

**2 -** Considerando que o empreendimento dispõe de sistema público de fornecimento de água fica expressamente proibida a prospecção, perfuração e exploração de poços tubulares, ainda que superficiais, bem como qualquer forma de captação de água superficial ou subterrânea, por quaisquer meios, sem a devida obtenção das licenças pertinentes.

**3 -** Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, a administração, realizará a análise e aprovação dos projetos bem como acompanhamentos e fiscalização de obras. Caso sejam constatadas irregularidades, o condômino da unidade irregular será notificado para que providencie de imediato as devidas correções junto aos executores da obra. O não atendimento as solicitações de correção poderão acarretar a aplicação de multas, denúncia a municipalidade e ajuizamento de ação para desfazimento da obra irregular.

**4 -** Na execução da terraplenagem deverão ser providenciadas barreiras de contenção para que não haja carreamento de materiais para as áreas de preservação e partes mais baixas do loteamento.

**5 -** As ruas e passeios deverão ser mantidos limpos ao fim de cada período de trabalho.

**6 -** A inobservância por parte do Associado possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis, sem prejuízo da obrigação de reparar e/ou indenizar, responsabilizando-se cível e criminalmente pelos danos causados.

**7 -** Qualquer trabalho referente à obra deverá ser realizado dentro dos limites do próprio lote, ficando terminantemente proibido a utilização das ruas e áreas comuns ou outro lote para qualquer ação cuja finalidade seja obra para determinado lote.

**8-** Será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de apoio para obra, desde que o proprietário do lote de apoio, autorize e encaminhe por e-mail para AMEA um documento formalizando a autorização do uso. A responsabilidade de devolver o lote nas condições do empréstimo é do associado que solicitou o empréstimo. Ficando assim, a AMEA isenta de qualquer recomposição ao término da obra. Antes de qualquer atividade no terreno, o lote deverá ser cercado por tapumes de proteção ou cerquite.

Não se incluindo nesta orientação as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

**9** - Caso haja previsão de execução de muro de fechamento, esse sempre necessariamente revestido e pintado em ambos os lados, deverá substituir o tapume, exceto na faixa do recuo frontal.

**10** - Os tapumes deverão ser executados, conforme padrão estipulado pela AMEA. Com altura de 2,00m (dois metros), contornando o lote, a partir da testada deste, não devendo ultrapassar os limites do lote. Estes deverão ser mantidos em bom estado de conservação. Deverá ser executado um portão de acesso, para pedestres, carga e descarga.

**11** - O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras.

**12** - Não será permitida, sob hipótese alguma, a utilização e ocupação do passeio, da via pública, de áreas públicas ou praças para o depósito de materiais de construção ou realização de serviços de obra ou o fechamento das mesmas com tapume. Fica proibido também, produzir massa ou concreto nos passeios ou vias públicas. Caso seja detectada essa infração, o Associado deverá providenciar a remoção e limpeza imediata.

**13** - Os caminhões de transporte das caçambas de entulho deverão ser providos de tábuas ou caibros que servirão de apoio às sapatas de apoio hidráulicas na hora da carga e descarga, a fim de preservar o piso do asfalto e meio fio.

**14** – Fica estabelecido que os caminhões de concreto, betoneiras, deverão respeitar a capacidade máxima de 6m<sup>3</sup>. Evitando assim derramamento nas vias íngremes.

**15** - Os pedidos de interligação de serviços públicos deverão ser feitos pelo proprietário do lote diretamente às concessionárias para ligações de energia elétrica e interligações de água e esgoto. Para formalização destes pedidos será requerida cópia do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura Municipal.

**16** - Não será permitida a lavagem de veículos, tais como caminhões de concreto, na área intramuros ou no entorno do loteamento. Caso isto ocorra, a empresa proprietária do veículo poderá sofrer sanções cabíveis nas Legislações pertinentes, sem prejuízo a sanções ao associado responsável. Todos os caminhões de transporte de materiais passíveis de derramamento (brita/areia/etc.) deverão transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no loteamento.

**17** - O horário de funcionamento das obras bem como o uso de máquinas ou equipamentos que produzam ruídos ou sons que possam causar poluição sonora será o horário comercial, das 8h00 às 18h00, de segunda a sexta-feira, e sábados até às 12h, exceto em caso de emergência com a devida autorização da AMEA, sem que cause transtornos aos demais moradores ou associados.

**18** - Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos Associados deverão ser cadastrados na AMEA, sob pena de ter impedida a sua entrada. Eles deverão seguir as normas contidas nos regulamentos.

**19** - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

**20** - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras não poderá incomodar os vizinhos ou outros moradores, bem como deve obedecer ao princípio da lei do silêncio.

**21**- O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado, bem como todos os documentos expedidos pela Prefeitura Municipal e pela AMEA.

**22** - Ao final da obra, a calçada deverá ser executada conforme padrão da AMEA, anexo 1 desse documento. Ressaltamos que ao executar a calçada também deverá ser observada a inclinação transversal da mesma, conforme a NBR 9050 - Acessibilidade as edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. O termo de compromisso de execução do passeio conforme padrão AMEA será entregue na aprovação final do projeto, e deverá ser entregue assinado pelo Associado na reunião de início de obra.

**23** – Fica estabelecido 1 placa de responsabilidade técnica por Obra no tamanho padrão de 1m x 1,5m -

## **II – PENALIDADES**

**24** - Este instrumento, deve ser de conhecimento dos projetistas, do empreiteiro e do responsável técnico pela obra.

**25** - A multa poderá ser aplicada ao Associado que infringir o Regulamento; o Associado receberá uma notificação por escrito, encaminhada via endereço eletrônico para o e-mail cadastrado no sistema da Associação, com a identificação da data da ocorrência, nome do Associado e ou morador, quadra, lote e a irregularidade praticada.

**26** - O Associado terá um prazo de 15 dias para ter amplo direito de defesa, e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providencias de conserto ou

substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior à Diretoria, que dará o devido retorno sobre este aceite.

**27** - Caso o Associado não responda à notificação dentro do prazo indicado neste Regulamento, ou caso o mesmo não providencie o devido conserto ou substituição do bem avariado, poderá ser expedida a multa, além da cobrança pelos prejuízos causados. Caso tenha havido avaria material que seja considerada emergencial, não podendo a Diretoria dispor ao Associado, do tempo acima citado para o seu devido conserto, a AMEA, após comunicado ao Associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do prazo de 30 dias, ficando o Associado infrator responsável pelo ressarcimento à AMEA do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num prazo a ser definido e aceito pela Diretoria. Caso esse ressarcimento não seja feito à AMEA pelo Associado infrator, ela poderá acioná-lo juridicamente.

**28** - A sanção ou multa será aplicada pela Diretoria da AMEA, em decisão motivada, com observância do contraditório e assegurando-se ao morador ou Associado a quem se impute a transgressão sempre o direito de ampla defesa.

**29** - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos de notificações sobre irregularidades graves detectadas em inspeções que indiquem claramente a transgressão ou infração, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação antecipada.

**30** - O valor da multa será fixado em 1 (uma) Contribuição Associativa Ordinária, vigente no momento da infração, e no caso de reincidência sobre a mesma irregularidade em menos de 1 (um) ano, multa igual ao dobro do valor da última multa aplicada pela mesma irregularidade.

**31** - O testemunho de moradores, Associados, funcionários contratados de empresas de manutenção, administração ou segurança, atestando por escrito em documento identificado e assinado, encaminhado diretamente à Diretoria da AMEA será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

**32**- O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado, importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico, para a tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

## **RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO**

No lote não será permitida a construção de barracos ou casas de madeira para quaisquer finalidades ou qualquer outra sem previa aprovação da administração do condomínio.

As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

No caso de paralisação da obra, o condômino deverá providenciar em até 30 dias o completo fechamento do lote, aterrar valas, recolher matérias, roçar o mato e assegurar sua limpeza mensal.

Para todos os lotes contíguos por divisa lateral haverá, obrigatoriamente, de ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;

Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes e permitida a construção de uma única habitação;

Não será permitida, a abertura de vielas, ruas, praças, ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes, além daquelas já existentes implantadas pelo INCORPORADOR.

É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações.

Não poderá ter qualquer uso ou ser feito no lote plantio, terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio e expresso consentimento da administração.

É dever do condômino permitir a qualquer tempo o ingresso em seu imóvel de representante da administração para inspeção de fiscalização.

Cabe a administração transmitir ao condômino, as regras construtivas e prestar os esclarecimentos necessários.

Cabe a diretoria do condomínio a solução de dúvidas e impasses sobre as condutas e parâmetros determinados.

Cabe ao condômino dar ciência sobre os parâmetros urbanísticos e construtivos da administração aos seus projetistas, construtores, empreiteiros e empregados envolvidos na sua obra.

Logo ao iniciar uma obra, deve-se priorizar a execução das instalações sanitárias, bebedouro, local apropriado para refeições, lixeira para descarte de resíduos e recicláveis, bem como lava-rodas e fechamento do lote. Esta é uma garantia mínima de higiene e conforto tanto para seus operários quanto para a comunidade vizinha.

Visando preservar o projeto paisagístico do empreendimento, as redes subterrâneas bem como, para evitar a interferência do espaço aéreo alheio, não é permitido plantar espécies arbóreas de grande porte principalmente aquelas de raízes radiculares e de grandes copas, como paineiras, flamboyant, fícus, seringueiras etc. Também é proibido o plantio de espécies com espinhos agressivos a fim de se evitar acidentes com os transeuntes e animais.

As atividades ruidosas deverão ser desenvolvidas após as 8h, tais como uso de cerra para corte, britadeira, betoneira, maquina, máquina costal, furadeiras, lixadeiras, caminhões basculantes, sopradores e similares.

O trânsito de qualquer natureza pelo condomínio não deverá gerar qualquer resíduo ou rastro, devendo os veículos apresentarem-se limpos, especialmente quanto aos pneus. Acesso ao lote em pediscos e ponto para lavagem dos pneus deverão ser instalados no início da obra. Em caso de sujeira da(s) via(s) o responsável deverá providenciar imediata limpeza do local, sob risco de denúncia aos órgãos públicos e aplicação de penalidades ao condômino responsável.

É proibido programar entregas ou retiradas de materiais de construção, caçambas, caminhão pipa ou quaisquer movimentações relacionadas as obras aos sábados, domingos, feriados e pontes de feriado ou no período noturno.

Serviços de concretagem devem ser programados para o início do dia, para assegurar sua conclusão antes do término do expediente.

Quando da necessidade de trabalho excepcional/emergencial na obra em horário não comercial, orientamos consultar e justificar previamente a administração, ficando a critério dessa, a autorização expressa, se for o caso.

Quando houver a necessidade de permanência de pessoa no canteiro de obras, no período noturno, a fim de guardá-la, essa pessoa não poderá se ausentar do canteiro, executar sonorização, receber visitas, portar arma ou bebidas alcoólicas. Orientamos consultar e justificar previamente a administração, ficando a critério dessa, a autorização expressa.

Deve-se evitar o preparo de refeições no canteiro de obras, bem como acender fogo ou fogueiras. Os restos das refeições servidas no canteiro de obras deverão ser colocados em recipientes próprios e removidos diariamente.

O condômino e seu construtor deverão zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras de mau gosto, amplificação de som, jogos, correrias, gritos, cantorias e algazarras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal seja previamente cadastrado junto a Administração e apresente-se adequadamente trajado, equipado e identificado quando no local de trabalho e quando em trânsito no residencial, evite qualquer atitude não condizente com uma apresentação respeitosa e decente.

O condômino e seu construtor deverão proibir todos os seus empregados, e prepostos, o porte ou a guarda de armas de qualquer tipo no canteiro de obras.

O condômino e seu construtor deverão proibir todos os seus empregados a posse e ingestão de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, no canteiro de obras.

O condômino ou construtor deverá informar imediatamente a administração, quando da ocorrência de brigas e desavenças no canteiro de obras.

O condômino ou construtor deve manter no canteiro de obras e posteriormente em seu imóvel equipamentos de prevenção e combate a incêndio;

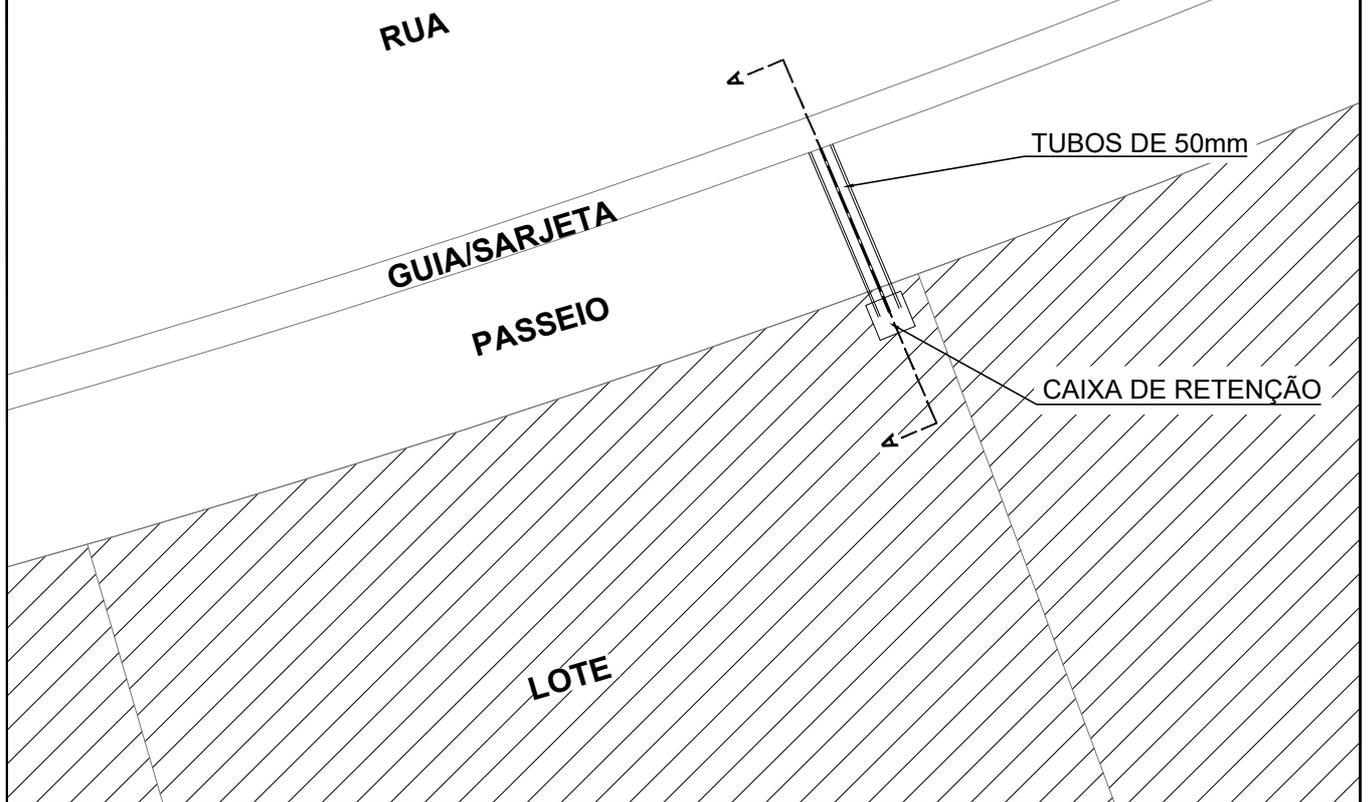
É proibido armazenar nos imóveis fogos de estampido ou de artifícios, rojões, balões, bombas, combustíveis ou outros produtos inflamáveis, explosivos ou de odor forte.

Manuseie botijões de gás com cuidado, evitando quedas ou que sofram pancadas. Os botijões devem ser guardados em locais ventilados, afastado de ponto de energia elétrica, protegidos do sol e outras fontes de calor, conforme normas vigentes. Os botijões não devem ficar junto ao fogão, precisam estar fora do ambiente e conectados com tubulações certificadas. Caso o gás vier a vaziar, não risque fósforos e não acenda ou apague luzes. Chame os bombeiros (193) e se possível abra as portas e janelas, corte a energia no relógio de luz e fique longe do local onde o gás está vazando. Comunique a administração.

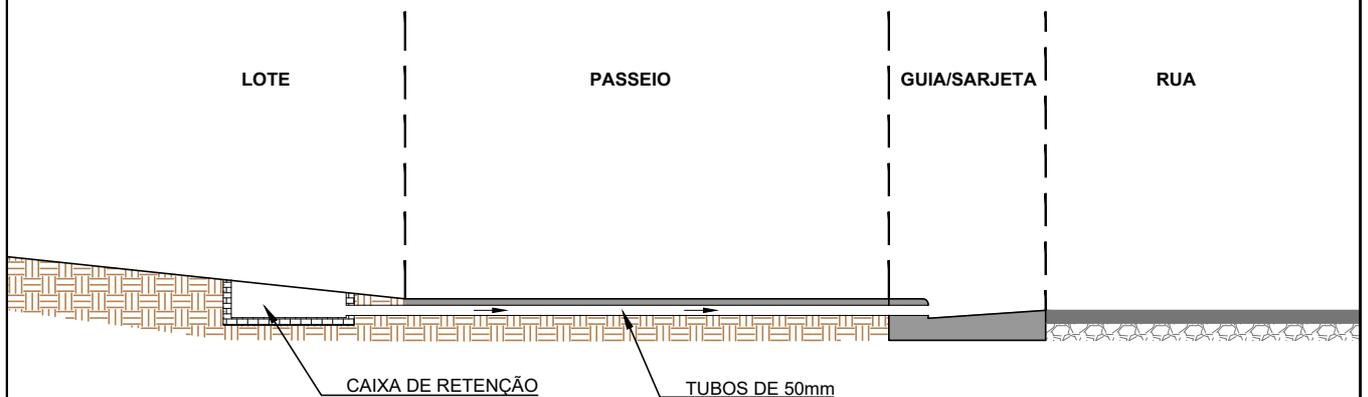
Juiz de Fora, 18/11/2021.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADOS DO LOTEAMENTO ESTRELA ALTA

# PLANTA



# CORTE A-A



## LOTEAMENTO ESTRELA ALTA

DOCUMENTO:

EST-EAL-PE-DET-DES-0001

DATA:

13/09/2021

ESCALAS:

S/ESCALA

DESENHO:

RSN

FOLHA:

01/01

REV.:

0

DETALHE TÍPICO

SAÍDA DE ÁGUAS PLUVIAIS NOS LOTES



**ESTRELA**  
URBANISMO