



REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Capítulo I – Das restrições de uso dos lotes residenciais

Capítulo II – Da análise de projetos

Capítulo III – Das restrições quanto à construção

Capítulo IV – Do afastamento das divisas

Capítulo V – Da execução das obras

Capítulo VI – Das disposições gerais

Seção I Das penalidades

Seção II Da vigência

CAPÍTULO I – DAS RESTRIÇÕES DE USO DOS LOTES RESIDENCIAIS

Artigo 1 - Os lotes serão destinados exclusivamente à construção de moradia, sendo vedado seu uso para quaisquer outros fins, devendo respeitar as restrições contratuais previstas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, as disposições complementares previstas neste **REGULAMENTO INTERNO**, bem como nas orientações técnicas, detalhes e ilustrações do **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**.

Artigo 2 - Todo o acesso aos lotes deverá ser efetuado exclusivamente através das vias públicas e portaria, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através dos sistemas de lazer ou outras áreas de uso comum do loteamento.

Artigo 3 - No caso da união de dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote resultante.

§ 1º – Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

§ 2º – Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote cujo projeto deverá ser encaminhado para aprovação prévia da ASSOCIAÇÃO, e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

Artigo 4 - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim permita, a não ser se resultante do remembramento de dois ou mais lotes e desde que os lotes resultantes do desmembramento respeitem o estabelecido no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**.

Artigo 5 - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza nas áreas comuns (ruas e calçadas) e no lote sem construção, sendo que somente será permitida a descarga de materiais de construção depois de atendidos o disposto nos Capítulos II, III e V deste Regulamento.

Artigo 6 - Quando a edificação estiver habitável, o Associado deverá obrigatoriamente providenciar a instalação da numeração oficial do imóvel, instalação de caixa de correio para proteção de sua correspondência e também a colocação de lixeira para preservação de seu lixo doméstico que deverá estar firmemente embalado, evitando que o mesmo seja colocado sob os passeios públicos (calçadas), lotes vizinhos, ruas e áreas comuns do loteamento, de forma a impedir a sua manipulação por animais e crianças. A instalação de lixeiras e caixas de correio deverá atender as diretrizes definidas pela ASSOCIAÇÃO.

§ Único - O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 50 litros que serão retirados por empresa especializada, contratada pela ASSOCIAÇÃO ou pelo serviço municipal de coleta de lixo.

Artigo 7 - Não será permitida nos lotes e residências, em caráter de comércio, a criação de animais ou qualquer outra atividade comercial.

CAPÍTULO II – DA ANÁLISE DE PROJETOS

Artigo 8 - Todo o projeto apresentado pelo Associado para aprovação deverá obedecer, além das exigências da lei, as restrições construtivas específicas do loteamento contidas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, nesse Regulamento, bem como no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**.

§ Único - Em cada lote residencial unifamiliar será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, compreendendo o corpo principal e edícula, obrigatoriamente de alvenaria, ou de padrão semelhante.

Artigo 9 - Os Associados deverão também entrar em contato com a ASSOCIAÇÃO antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e as últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais.

Artigo 10 - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como construções, modificações ou acréscimos deverão seguir o padrão de apresentação de projetos da ASSOCIAÇÃO, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste Regulamento, no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** do Lote, no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS** e nas decisões das Assembleias. Após a aprovação da ASSOCIAÇÃO, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

Artigo 11 - Ocorrendo o inadimplemento do Associado na época da submissão do Projeto à ASSOCIAÇÃO, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

Artigo 12 - Os proprietários deverão comunicar à ASSOCIAÇÃO previamente a execução dos serviços de sondagens e topografia, identificando seu lote, quadra e metragem do lote, bem como os profissionais ou empresas autorizadas a entrar no loteamento. Estes levantamentos são indicados para a orientação dos projetos arquitetônicos e estruturais das residências. Nenhum projeto será

aprovado caso não apresente Laudo Topográfico e este deverá ser providenciado por profissional habilitado. Este laudo garantirá que o Associado esteja construindo dentro dos limites de seu lote, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas.

§ 1o – Nenhum projeto será aprovado sem o pagamento da taxa de análise de projeto, determinada pela diretoria.

Artigo 13 - Para a análise e aprovação do projeto, deverão ser entregues por meio físico: Cópia do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** com a descrição do(s) lote(s) original(is) ou certidão de matrícula atualizada, Requerimento Padrão da ASSOCIAÇÃO preenchido e assinado pelo proprietário, levantamento planialtimétrico, memorial descritivo do lote resultante (somente em caso de unificação ou desdobro) acompanhado de ART ou RRT quitada, 03 (três) vias do projeto arquitetônico, na forma e de acordo com o padrão de apresentação de projetos da ASSOCIAÇÃO, contendo os seguintes documentos: planta de todos os pavimentos, 2 cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada (quando houver), cozinha, subsolo, garagem, desde a guia à frente do alinhamento do lote até os limites de fundos; 1 corte de piscina (quando houver), com indicação de declividade do fundo; elevações, com indicação dos limites do terreno e acabamento da edificação; planta de cobertura indicando: projeção de caixa(s) d'água, citando sua capacidade, projeção do alçapão, sentido do caimento das águas e sua inclinação com declividade do telhado ou cobertura e tipo de telha (quando houver); detalhes construtivos, quadro de iluminação e ventilação, onde deve constar área de piso de cada compartimento, áreas de iluminação e ventilação exigidas e projetadas e dimensões dos caixilhos; Memorial Gráfico Perimétrico de Cálculo das Áreas; 03 (três) vias do Memorial Descritivo de Construção; 03 (três) vias do Memória Descritivo de Piscina, 03 (três) cópias das A.R.T.s ou R.R.T.s do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, devidamente recolhidas; planta de desmembramento ou de unificação de lotes aprovada pela Prefeitura Municipal, quando aplicável. A.R.T. ou R.R.T. do projeto de muro de arrimo; devidamente recolhida.

§ 1o – Para efeito de pré-análise do projeto será aceita 01 via física ou digital, no caso do mesmo atender todas as normas estabelecidas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** do lote, nesse Regulamento bem como no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

§ 2º - Deverão ser observados os seguintes requisitos quando da execução do projeto:

a. Todo o projeto deverá ser apresentado em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4;

b. As peças gráficas não poderão conter emendas ou rasuras e deverão ser apresentadas com peso gráfico legível;

c. Apresentar na Situação sem Escala: quadra, lotes e confrontantes; vias de acesso e indicar o Norte Magnético;

d. No levantamento planialtimétrico, apresentar: curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno, lotes confrontantes, largura de rua e passeio (cotar); indicar as dimensões das divisas do lote de escritura e reais (E=R) na frente, fundo e laterais, indicar árvores, postes, boca de lobo e caixas de inspeção;

e. Apresentar detalhe da escada (quando houver) e informar o sentido de subida, numeração de degraus, dimensões horizontais e verticais dos degraus e altura do guarda corpo;

f. Deverá existir acesso de pedestres, independentemente do acesso de veículos, sendo que estes acessos deverão constar no projeto;

g. Apresentar detalhes de calhas, de captação e condução de águas pluviais e do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;

h. Nas plantas, indicar a área permeável e indicar em notas a porcentagem em relação à área do lote, devendo respeitar um mínimo de 25% (vinte e cinco por cento);

i. Apresentar em planta Memorial Gráfico de Cálculo Perimétrico de áreas de todos os pavimentos;

j. Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior as alturas estabelecidas no **artigo 24 deste Regulamento**, conforme a inclinação do lote.

k. Inserir no projeto o detalhamento da calçada, que constarão de uma faixa cimentada mínima de 1,40 metros de largura, ladeada por duas outras gramadas de 0,80 metros, cada uma, conforme o padrão da Associação.

§ 3º - Caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO DE LOTES junto à Prefeitura e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis (situação atual e situação pretendida). Neste caso será necessário apresentar na ASSOCIAÇÃO o memorial descritivo do(s) lote(s) resultante(s) e planta de desmembramento ou unificação dos lotes, ambos aprovados na prefeitura.

Artigo 14 - Deverão constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

- a. O abastecimento de água potável será feito através de rede pública;
- b. O esgoto deverá ser interligado à rede pública implantada no loteamento;

c. Os lotes deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ Único - Uma vez elaborados os projetos e os documentos para aprovação, conforme os artigos acima mencionados, os mesmos deverão ser protocolados na ASSOCIAÇÃO e serão analisados no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ASSOCIAÇÃO aprovará o projeto ou emitirá “Comunique-se”, relacionando as desconformidades e ajustes necessários de forma a adequar o projeto às normas deste Regulamento, às obrigações contratuais previstas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, bem como no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**. Neste caso o projeto deverá ser revisto, adequando-se a estas orientações e reapresentado à ASSOCIAÇÃO para nova análise.

CAPÍTULO III – DAS RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

Artigo 15 - As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do loteamento.

a. Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

b. Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote.

c. Em cada lote residencial unifamiliar será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, compreendendo o corpo principal e edícula, obrigatoriamente de alvenaria, ou de padrão semelhante.

d. Não é permitida construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédios e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício;

e. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições destas RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO e seus associados.

f. O associado deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo, igualmente, fazer instalações prejudiciais

aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. O Associado responde por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas animais ou bens, por sua culpa ou de terceiros contratados, bem como pelos prejuízos que causarem ou vierem a causar a terceiros, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades impostas pela ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em Lei.

Artigo 16 - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote, deverão ser previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

§ 1º - 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. As ruas e passeios deverão ser mantidos limpos ao fim de cada período de trabalho.

§ 2º - 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 civil e criminalmente pelos danos causados.

§ 3º - Qualquer trabalho referente à obra deverá ser realizado dentro dos limites do próprio lote, ficando terminantemente proibido a utilização das ruas e áreas comuns para qualquer ação cuja finalidade seja obra para determinado lote.

Artigo 17 - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades.

Artigo 18 - Antes de qualquer atividade no terreno, o lote deverá ser cercado por tapumes de proteção, não se incluindo nesta orientação as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

§ 1º - Caso haja previsão de execução de muro de fechamento, este deverá substituir o tapume, exceto na faixa do recuo frontal.

§ 2º - Os tapumes deverão ser executados, conforme padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO, 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 pintados conforme padrão abaixo descrito e mantidos em bom estado de conservação. Deverá ser executado um portão de acesso, para pedestres, carga e descarga.

§ 3º - Os painéis deverão ser executados em telhas metálicas de aço galvanizado ou alumínio, pintados com tinta na cor VERDE MUSGO.

§ 4º - O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras.

§ 5º - O fechamento de lotes com tapumes somente será permitido durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lotes que não estejam sendo edificados.

§ 6º - Os tapumes somente poderão ser retirados quando a obra estiver completamente fechada por portas e janelas, e com os seus acessos principais fechados.

§ 7º - 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. Caso seja detectada essa infração, o Associado deverá providenciar a remoção do mesmo.

§ 7º - Para os lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.

Artigo 19 - Após a expedição do Alvará de Construção, será permitida construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido alvará.

§ Único - O barracão de obras poderá ser executado em madeira, ou containers de metal, porém, devem ser mantidos sempre limpos, pintados e em bom estado de conservação. Estes deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas aberturas voltadas para os acessos e recuos, de modo a não oferecer visão interior. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório, afastado dos limites do lote, no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 20 - É proibido pernoitar na obra, o funcionamento da obra deverá respeitar o horário comercial.

Artigo 21 - As caçambas de entulho somente poderão ser instaladas sobre o leito pavimentado das ruas, nunca sobre as calçadas ou sobre as guias e sarjetas.

§ Único - 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.

Artigo 22 - Os proprietários ao construírem no lote, deverão preservar e manter livre para circulação o passeio para pedestres na calçada lindeira cimentada, respeitando o padrão da ASSOCIAÇÃO com largura de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros), implantando-o entre áreas gramadas. Deverão preservar uma faixa gramada junto à guia, destinada à arborização do sistema viário, de 0,8 m (oitenta centímetros), e outra faixa gramada entre o passeio de pedestres e o alinhamento do lote de 0,8 m (oitenta centímetros).

§ 1º - O associado é responsável pela preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos de seu lote.

§ 2º - O passeio para pedestres executado em piso intertravado retangular, cor natural, espessura de 6 cm, assentado e rejuntado com areia grossa cimentado, não podendo ter outro acabamento.

§ 3º - A implantação dos acessos aos lotes deverá preservar integralmente o passeio. Para as faixas de acessos de automóveis (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser pavimentados com pavimento pré-moldado tipo piso ecológico (“pisograma / concregrama”), limitado a largura máxima de 7,00 m (sete metros). A inclinação da faixa de acesso de automóveis deverá se limitar aos 0,80 m (oitenta centímetros) previstos da faixa gramada junto à guia e a calçada e mais 0,80 (oitenta centímetros) da calçada e a divisa do lote, **preservando as características originais da calçada**.

§ 4º - Para as faixas de acessos de pedestres (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser cimentados limitado a largura máxima de 1,50 m (um metro e meio).

§ 5º - As guias de concreto das ruas, caso necessário, poderão ser rebaixadas nos acessos de automóveis, na extensão máxima de 7,00m (sete metros), devendo ser preservadas as sarjetas, e com guia de altura mínima de 3 cm (três centímetros) e arrematadas as concordâncias, nos extremos da faixa alterada.

§ 6º - É vedado o rebaixamento de guias onde estiverem posicionadas captações de drenagens de águas pluviais (“bocas de lobo”) e onde estiverem instalados os postes de iluminação e árvores do sistema viário.

§ 7º - A faixa de passeio público de pedestres deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus e não poderá ter seu perfil natural alterado.

§ 8º - O autor do projeto deverá considerar os pontos de redes, como bocas de lobo e PV's e a acessibilidade existente nas calçadas, visando que a construção não obstrua ou gere interferência nos mesmos. Ainda que o projeto seja aprovado pela ASSOCIAÇÃO, no momento em que for identificado o

descumprimento deste artigo, fica o proprietário do lote responsável pela correção, incluindo custos para tal modificação. A manutenção do descumprimento sujeita o proprietário às penalidades previstas neste regulamento.

§ 9º - Durante o andamento da obra o proprietário se responsabilizará pela conservação da calçada lindeira executada pelo Empreendedor, e em caso de danos deverá providenciar os reparos no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, e deverá garantir que reconstrução do trecho danificado respeite o padrão estabelecido.

Artigo 23 - Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores de água e energia elétrica, entrada de cabo de TV, telefone, filtro de água, caixa de correio e lixeiras no padrão e localização estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**.

§ 1º - O abrigo de medidores de água e energia elétrica, entrada de cabos de TV, telefone e caixa de correio deverá ser implantado na divisa lateral do lote, junto ao alinhamento frontal onde estejam executadas as tubulações de interligação de entrada de energia elétrica, telefonia e água. Deverão obedecer às normas das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, e de saneamento – departamento de água e esgoto, devendo, ainda, atender ao projeto padrão estabelecido pela ASSOCIAÇÃO.

§ 2º - As ligações externas de energia elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e a edificação principal.

§ 3º - Os pedidos de interligação de serviços públicos deverão ser feitos pelos proprietários de lotes diretamente às concessionárias para ligações de energia elétrica e interligações de água e esgoto.

§ 4º - Não será permitida a construção de abrigo para gás engarrafado no recuo de frente. Estes deverão ser construídos nos recuos laterais e dos fundos junto aos muros de divisa e com altura máxima 2,00 m (dois metros).

Artigo 24 - Quando realizar a edificação no lote, respeitada todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o Associado obriga-se a:

§ 1º - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

§ 2º - Os fechos de rua, quando existirem, terão a altura máxima de 1,80 metros e se executados em mureta de alvenaria, esta não poderá exceder à altura de 1,20 metros.

§ 3º - Na faixa de recuo de frente será permitida a construção de mureta de fechamento com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). No trecho restante das divisas laterais e nos fundos, poderá ser construído muro em alvenaria com acabamento regular e contínuo com massa e pintura, com as alturas máximas e/ou características abaixo previstas, aí incluída eventual existência de **muros de arrimo**:

(a) 2,00m (dois metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade de 0 até 10% (dez por cento), inclusive;

(b) 3,00m (três metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade acima de 10% (dez por cento), e até 20% (vinte por cento), inclusive;

(c) 4,00m (quatro metros) do perfil natural do terreno, para lotes com declividade acima de 20% (vinte por cento)

§ 3.1 -A execução de muro de arrimo não poderá alterar a condição natural do terreno vizinho.

§ 3.2 -Quando necessário, a altura do muro poderá ser complementada com gradis ou cerca viva os fechos terão altura máxima de 2,00 metros;

§ 4º - Não será permitida a execução de fechamentos de divisa em arame farpado.

§ 5º - Todas as muretas e muros de divisa, que confrontem com áreas verdes, sistemas de lazer e vielas sanitárias, bem como muros de arrimo, deverão ter obrigatoriamente suas superfícies externas rebocadas e pintadas. A sua superfície superior deverá ser nivelada em toda a sua extensão, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura em relação ao terreno natural.

§ 6º - Os lotes de esquina poderão ter o fechamento ao longo do alinhamento secundário executado apenas por mureta ou cerca-viva com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), respeitado o recuo secundário de 2,00m (dois metros) em relação ao prolongamento do alinhamento principal.

§ 7º - Os lotes com divisa lateral ou divisa de fundos com sistema de lazer, área verde ou área comum do Loteamento somente poderão executar o fechamento nestas divisas com muro de altura máxima de 2,00m (dois metros).

§ 8º - Os lotes com divisa lateral ou de fundo junto as vielas de passagem do Loteamento, executadas pelo Empreendedor, poderão executar a abertura de portão de acesso para a via, desde que sua abertura seja obrigatoriamente interna para o lote. O portão deverá possuir altura máxima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e ter largura máxima de 1,00 m (um metro).

§ 9º - O proprietário do terreno e seus sucessores, dos terrenos à jusante desde já se compromete a permitir a passagem das tubulações dos terrenos à montante. Essas tubulações terão dimensionamento, declividade e execução adequada ao perfeito funcionamento e serão providas de caixas de inspeção nas partes necessárias para garantir sua fácil desobstrução, sem prejuízo para os terrenos à jusante, caso seja conveniente aos proprietários de montante e ao de jusante, mediante acordo entre eles, esta canalização poderá, a partir de um ponto conveniente, ser utilizado por ambos. Correrão por conta do beneficiário da servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, inclusive as eventuais despesas com recomposição e reforma no imóvel serviente causadas pela sua implantação ou utilização.

§ 10º As tubulações de águas pluviais dos terrenos situados à montante poderão atravessar o terreno a jusante das faixas destinadas aos recuos numa distância de 0,50 m (cinquenta centímetros) das divisas laterais e dos fundos até encontrar as sarjetas das ruas.

§ 11º Quando houver rede coletora de esgotos os terrenos a montante que não possam dirigir seus ramais diretamente para a rua, poderão dirigir essas tubulações através da faixa destinada aos recuos de terreno a jusante, distanciados 0,50 centímetros das divisas laterais e dos fundos destes terrenos.

Artigo 25 - Fica terminantemente proibida a anexação de áreas públicas ou de uso comum a lotes particulares através de barreiras físicas, tais como muros, cercas gradis ou vegetação que configure tal intenção.

Artigo 26 - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem, desaterro, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, bem como movimentação de terra no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo o mesmo atender aos requisitos da construção a ser erguida.

Artigo 27 - Fica proibido estacionar veículos de carga nas ruas e avenidas do loteamento, a não ser para operações de entrega e descarga de materiais.

§ 1º - A obra deverá providenciar caibros junto aos meios fios para o acesso de veículos pesados a fim de não danificá-lo. Estes acessos deverão também ser protegidos, devendo receber uma camada de brita para conservação da topografia das calçadas.

§ 2º - 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. 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.

§ 3º - Toda carga e descarga de materiais, seja por quanto tempo for, deverá sempre, obrigatoriamente, ser efetuada dentro do lote, ficando terminantemente

proibido o uso das calçadas, ruas e avenidas do loteamento para depósito ou acúmulo de materiais de construção.

§ 4º - Todo material de construção só poderá ser armazenado dentro do lote fechado por tapume ou muro e deverá ser prevista uma caixa de contenção, que servirá para a lavagem de ferramentas, utensílios e equipamentos de obra. Não será permitido o armazenamento nem a lavagem destes materiais nos passeios ou nas ruas do loteamento. A caixa deverá ser limpa periodicamente e os detritos nela contidos deverão ser depositados nas caçambas de obra. Nada deverá ser despejado na rede de águas pluviais e de esgoto do loteamento. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2,00m.

Artigo 28 - O Associado responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, pôr negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar a terceiros, por construir em terreno diverso do que adquiriu.

CAPÍTULO III – DO AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 29 - As construções deverão obedecer aos recuos mínimos obrigatórios, constantes do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, bem como orientações detalhadas no presente Regulamento e no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**.

§ 1º - A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), será de 55% (cinquenta e cinco por cento) para a construção principal e 10% (quinze por cento) para as dependências externas ou edículas (garagem, quarto de empregada, banheiros, vestiários, etc); 65% (sessenta e cinco por cento) para a construção do tipo monobloco, isto é, com edículas incorporadas à edificação principal, permanecendo o restante do lote livre de qualquer construção. A área da construção principal, não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

§ 2º Somente serão permitidos projetos de residência com no máximo, 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, quando implantado em terrenos com declividade de 0 (zero) a 10% (dez por cento), inclinação essa calculada da divisa de alinhamento frontal à divisa de fundo. Em qualquer hipótese, inclusive escalonamento, **a altura da residência não poderá ultrapassar 12,00m (doze metros)**, calculada a partir do perfil do terreno, acompanhando a inclinação natural do lote.

§ 3º Excepcionalmente, para terrenos em aclave ou declive, cuja declividade seja superior a 10% (dez por cento), será permitido construir um terceiro pavimento, desde que respeitadas simultaneamente as seguintes restrições:

- (a) Nos lotes em declive, o nível do piso acabado do pavimento térreo (intermediário) deverá ter, no máximo, 1,00m (um metro) acima do nível médio da guia, na testada do lote;
- (b) Nos lotes em aclive de 10% a 20% de inclinação, poderá ser executado embasamento (pavimento inferior), desde que o nível do pavimento térreo esteja no máximo 3,00m (três metros) acima da cota média da frente do lote (PMG) e com a cota do subsolo não superior ao nível do ponto médio da guia (PMG);
- (c) Nos lotes em aclive com inclinação superior a 20%, poderá ser executado embasamento (pavimento inferior), desde que o nível do pavimento térreo esteja no máximo 4,00m (quatro metros) acima da cota média da frente do lote (PMG) e com a cota do subsolo não superior a 1,00m (um metro) acima do nível do ponto médio da guia (PMG);

§ 4º - Será considerado mesmo pavimento quando a diferença de nível entre dois pavimentos não ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 5º - A altura máxima da residência não poderá ultrapassar 12,00m (doze metros), calculada a partir do perfil do terreno, acompanhando a inclinação natural do lote.

§ 6º - A construção deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

Recuo de frente: 5,00 m (cinco metros), a partir do alinhamento;

Recuos laterais: em uma das divisas, quando não houver necessidade de iluminação e ventilação: 2,00 metros;

Recuo de fundos: 3,00 m (três metros), medidos da divisa de fundos;

As **quadras L e K** possuirão recuo de fundo diferenciado, conforme abaixo:

QUADRA L, Lotes 02 ao 10: Recuo de fundos: 5,00 metros.

QUADRA K, Lotes 01, 02 e 03: Recuo de fundos: 4,00 metros.

§ 7º - Todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não poderão avançar sobre qualquer recuo. Os beirais, se existirem, não poderão ultrapassar 0,70 m (setenta centímetros) sobre os recuos laterais.

§ 8º - Não será permitida a construção de sótão. Os reservatórios de água ou áreas técnicas da cobertura deverão respeitar a altura máxima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 9º - Os telhados aparentes não poderão ser executados em telhas cimentícias tipo fibrocimento, ou em telhas metálicas. Os telhados embutidos poderão adotar o uso destes tipos de telhas. A platibanda do telhado poderá ter a altura máxima de 1,00 m (um metro) acima da laje de cobertura.

§ 10º - Todos os lotes de esquina deverão obedecer ao recuo frontal principal de 5,0m (cinco metros), para o alinhamento principal, assim considerado o de menor extensão, e o recuo frontal secundário de 2,0m (dois metros) para o alinhamento secundário, assim considerado o de maior extensão;

Artigo 30 - Não serão permitidas coberturas, vedações ou construções similares invadindo os recuos, ressalvado o disposto abaixo nos artigos sobre abrigos para automóveis, edículas, espelhos d'águas e fontes.

Artigo 31 - Os abrigos para automóveis poderão ocupar um dos recuos laterais somente e desde que:

- a) Seja obedecido ao recuo de frente de 4,00 m (quatro metros).
- b) A ocupação (profundidade) não exceda a uma extensão de 6,00 m (seis metros).
- c) Nenhuma construção será feita sobre o abrigo e somente será permitida a instalação de gradil ou guarda-corpo para proteção. Não será permitido o uso acima do abrigo como terraço, varanda ou floreira.
- d) Sua altura não ultrapasse a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), incluído o ponto mais alto do telhado ou da cobertura.
- e) A cobertura disponha de captação de águas pluviais que evite a descarga sobre o terreno vizinho ou muro de divisa.

Artigo 32 - A edícula, quando houver, terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou da cobertura e sua área deverá ter no máximo 10% (dez por cento) da projeção horizontal do lote. A edificação deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido no lote.

§ 1º Nos lotes de esquina as edículas deverão respeitar o recuo frontal secundário de 2,00m (dois metros); e recuo lateral de 1,00m (um metro), em uma das laterais.

§ 3º - Na faixa de servidão de passagem de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não poderão ser edificadas as edículas e abrigos de autos nesta faixa.

§ 4º - Nos lotes com divisas laterais para vielas de passagem deverão respeitar o recuo lateral de 1,00m (um metro).

§ 5º - As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do alvará de licença pelo poder público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso pelo guarda da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data do referido alvará.

§ 6º - Os muros de fechamento nas divisas do lote e os fundos das edículas em alvenaria deverão ser revestidos de massa e pintados interna e externamente;

Artigo 33 - É permitida a execução de espelhos d'água e fontes nos recuos frontal e lateral, desde que respeitado o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas instalações não ultrapasse 0,30 m (trinta centímetros), contados a partir do piso modificado.

Artigo 34 - As piscinas deverão respeitar um recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio) em relação às divisas laterais e à divisa de fundo. Deverão ainda respeitar integralmente o recuo frontal do lote de 5,00m (cinco metros).

§ 1º - Nos lotes com frente para duas ruas, a implantação de piscinas ou muros de fechamento deverá obedecer aos recuos frontais.

§ 2º - Não poderão ser construídas piscinas nos recuos onde houver servidões de passagem destinadas a receber as redes públicas ou ligações particulares de esgoto sanitário e/ou redes de drenagem pluvial.

Artigo 35 - As demais restrições quanto à construção deverão ser respeitadas conforme apontado no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** assinado pelo comprador do lote quando de sua aquisição e complementadas pelo “**Manual Técnico de Projetos e Obras**”.

§ Único - O “**MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**”, objetiva dotar o loteamento de uma ocupação urbanística harmônica, preservando um alto nível de qualidade da paisagem, orientar os proprietários dos lotes quanto às normas técnicas e responsabilidades na elaboração e aprovação dos projetos, bem como na execução das obras das residências.

Artigo 36 - As restrições quanto ao uso do solo bem como quanto à aprovação dos projetos e às construções contidas neste Regulamento e no “**MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**” são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais.

CAPÍTULO IV – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Artigo 37 - Antes do início da obra, deverá ser entregue à ASSOCIAÇÃO uma cópia de Alvará de Construção e respectiva aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal para que a ASSOCIAÇÃO autorize o início das obras.

§ 1º - Deverá ser realizada previamente ao início da obra uma Reunião de Início de Obra, com o objetivo de apresentar ao proprietário, responsável técnico e construtor as normas de conduta e Regulamento Interno da Associação, bem como, a explanação quanto a procedimentos específicos para liberação de acesso de funcionários, entregas de materiais, e conservação da limpeza e organização da obra. No ato da reunião será expedida a AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA pela Associação ou por seu preposto técnico.

§ 2º - A Autorização para Início de Obra é necessária para o posterior cadastramento de operários de construção e prestadores de serviço junto à equipe de segurança do residencial, bem como na ASSOCIAÇÃO para obtenção de permissão de acesso destes no loteamento.

Artigo 38 - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

Artigo 39 - 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 do silêncio.

Artigo 40 - O Associado deverá sempre manter a equipe de segurança e a ASSOCIAÇÃO informadas por escrito sobre o início da obra.

§ Único - É proibido o trabalho em período diferente do horário comercial de segunda a sexta-feira das 08:00 às 17:00 horas, e de sábado das 09:00 às 14:00 horas. É proibido o trabalho em obras em domingos e feriados. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo ao órgão de segurança do loteamento suspender quaisquer atividades irregulares.

Artigo 41 - 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 definido no artigo 40, exceto em caso de emergência com a devida autorização da ASSOCIAÇÃO, sem que cause transtornos aos demais moradores ou associados.

Artigo 42 - Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos Associados deverão ser cadastrados na ASSOCIAÇÃO, sob pena de ter impedida a sua entrada.

Artigo 43 - O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado pela Associação e cópia do Alvará de Construção, bem como todos os documentos expedidos pela Prefeitura Municipal e pela ASSOCIAÇÃO.

Artigo 44 - Deverá permanecer na obra a placa do autor do projeto e do responsável técnico com o nº do CAU ou do CREA, nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Construção e data da Aprovação na ASSOCIAÇÃO.

§ Único - A permanência da placa mencionada nesse Artigo se dará durante a obra e a mesma deverá ser retirada quando do fornecimento do **Certificado de Conclusão de Obra** pela ASSOCIAÇÃO.

Artigo 45 - Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no loteamento, sem que haja a aprovação do projeto residencial pela ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura Municipal e apresentação do Alvará de Construção.

Artigo 46 - Não é permitido entrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma.

Artigo 47 - O Associado, mediante projeto aprovado na ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura Municipal e apresentação do Alvará de Construção, poderá depositar material em seu lote desde que a obra seja iniciada num prazo de 60 (sessenta) dias. Caso isto não ocorra, fica o Associado obrigado a retirá-lo.

Artigo 48 - O alojamento de obra deverá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido quando do término da mesma, devendo ainda ser dotado de banheiro.

Artigo 49 - A obra executada, não poderá ser diferente da apresentada no projeto original, devendo qualquer alteração pretendida no decorrer da execução, ser submetida à ASSOCIAÇÃO e posteriormente aos órgãos competentes para nova aprovação. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação e a execução da obra, sem que o Associado tenha encaminhado o projeto modificativo e o mesmo tenha sido aprovado pela ASSOCIAÇÃO, é de direito da mesma restringir a entrada de material e/ou prestadores de serviços, enquanto o projeto não for devidamente regularizado.

Artigo 50 - Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída, ou modifique a fachada da residência, deverá primeiramente passar pela autorização da ASSOCIAÇÃO, além dos órgãos públicos responsáveis.

Artigo 51 - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela ASSOCIAÇÃO, que informará caso exista necessidade de correções.

§ 1º - Ao final de cada uma das etapas abaixo, é obrigatório por parte do Associado ou responsável técnico da obra solicitar à ASSOCIAÇÃO, por escrito, a realização de das vistorias descritas abaixo, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

a) Vistoria da conclusão dos gabaritos de locação de obra;

- b) Vistoria de Laje do 1º pavimento ou cobertura quando construção térrea;
- c) Vistoria de cobertura;
- d) Vistoria de conclusão das obras

§ 2º - Essas vistorias deverão ser realizadas pela ASSOCIAÇÃO em até 07 (sete) dias úteis, após o protocolo de recebimento pela ASSOCIAÇÃO do pedido de vistoria.

§ 3º - É reservado o direito aos funcionários da ASSOCIAÇÃO de realizar inspeções nas obras em qualquer momento, sempre que for necessário e sem aviso prévio.

§ 4º - Ao final da obra, a ASSOCIAÇÃO fará uma vistoria de conclusão da obra, onde será verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas neste instrumento, que refletem o previsto no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** e no **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**.

§ 5º - Após a obra ter sido vistoriada pela ASSOCIAÇÃO, o proprietário poderá solicitar o HABITE-SE junto a Prefeitura Municipal, sem o qual fica expressamente proibida sua habitação no loteamento.

§ 6º - O “Visto de Conclusão de Obra” só será emitida com a conclusão das seguintes etapas:

- a) - Ligação de energia elétrica, água, esgoto e pluviais;
- b) - Pintura de toda a área externa;
- c) - Caixilharia;
- d) - Acabamento e pintura da face externa dos muros de divisa;
- e) - Caixa do correio, lixeira e numeração externa da casa;
- f) - Lote de apoio limpo, livre de entulhos, materiais e equipamentos, regramado e reconstituído em seu estado original;
- g) - Pagamento de todas as multas que por ventura tenham sido aplicadas;
- h) - Limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra;
- i) - Execução de acordo com o projeto aprovado pela Associação e Prefeitura de Caieiras.

Artigo 52 - Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO qualquer pedido de indenização, ou mesmo perdas e danos.

§ 1º À **ASSOCIAÇÃO** assiste o direito de, por si ou por seus representantes, embargar as obras que estiverem sendo realizadas em desacordo com as normas legais e convencionais, que disciplinam as edificações, o uso e a ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através da via judicial ou administrativa, sem prejuízo de seu direito de considerar rescindida a avença,

com a conseqüente incidência das sanções legais pertinentes e das ora convencionadas.

Artigo 53 - Em casos de obras paralisadas por mais de 120 dias, o Associado poderá ser notificado pela ASSOCIAÇÃO a fechar sua obra, devendo manter e conservar seus tapumes, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na mesma. Caso esse item não seja atendido, a ASSOCIAÇÃO poderá efetuar o serviço, que será cobrado do Associado mediante boleto próprio ou junto à taxa associativa.

Artigo 54 - É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado à sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza de piscinas não terminadas e etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, será passível de multa e execução por empresa contratada pela ASSOCIAÇÃO sendo repassado ao Associado o pagamento da mesma, uma vez que imóveis nessa situação, além de representar um sinal de deterioração não condizente com a preocupação de se manter um bom aspecto do loteamento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, e de se tornar habitat de animais nocivos.

Artigo 55 - Nos casos de construção em áreas contíguas a residências habitadas, o lado que confrontar com a residência deverá permanecer protegido por tapumes, ou muros de até 2,00m (dois metros) destinados à preservação, de forma adequada, da privacidade e a intimidade dos moradores.

Artigo 56 - Os Associados obrigam-se a permitir a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos.

Artigo 57 - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens:

- a. Somente será permitido o início da terraplenagem quando já houver projeto devidamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura Municipal e apresentação a Associação do Alvará de Construção;
- b. O projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- c. Os marcos de concreto delimitadores do terreno deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do proprietário, até a construção dos muros ou cercas nas faces do lote;
- d. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original da unidade por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base): 1 (altura).

e. Os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 10 (dez) dias contado a partir do término da terraplenagem, ser protegidos por meio da plantação de placas de gramíneas e a lama, proveniente da erosão pelas chuvas, deverá ser contida de modo a não danificar as áreas de uso comum do loteamento e os lotes vizinhos;

f. Se o cronograma da terraplenagem prever mais de 30 (trinta) dias para sua execução ou for executado em mais de uma etapa, deverá ser previsto sistema de drenagem provisória e condução de águas pluviais de forma a preservar os taludes evitando sua erosão, bem como o lançamento de lama nas áreas de uso comum e/ou em lotes vizinhos;

g. É vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos;

h. Em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para os caminhões carregados que forem trafegar pelas ruas do loteamento:

I. No “caminhão Toco” (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³ (quatro metros cúbicos);

II. No “caminhão Truck” (3 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m³ (seis metros cúbicos);

III. É vedada a remoção de terra molhada.

i. Durante a execução das obras, o proprietário será responsável pela limpeza e conservação das ruas através do cumprimento dos limites acima citados e também a conservação das calçadas e guias, áreas gramadas, arborização viária, postes, PVs e bocas de lobo no entorno dos lotes, podendo este ser notificado pela Associação a custear possíveis reparos que se fizerem necessários.

Artigo 58 - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pelos muros laterais e fundo, de forma que os tapumes frontais e laterais possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra.

Artigo 59 - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote, é de responsabilidade do Associado à sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do Associado.

Artigo 60 - Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.

Artigo 61 - A obra deverá estar inteiramente concluída e limpa, com a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo.

Artigo 62 - A ASSOCIAÇÃO poderá proceder vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato.

CAPITULO V – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I – DAS PENALIDADES

Artigo 63 - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento Interno, sujeitará o morador ou Associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

§ Único - Este instrumento, assim como as obrigações contratuais relativas às restrições construtivas e o **MANUAL TÉCNICO DE PROJETOS E OBRAS**, deverão ser de conhecimento dos projetistas, do empreiteiro e do responsável técnico pela obra.

Artigo 64 - A multa poderá ser aplicada ao Associado que infringir o Regulamento Interno; o Associado receberá uma notificação por escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do Associado e ou morador, quadra, lote e a irregularidade praticada.

§ 1º - O Associado terá um prazo de 7 (sete) dias úteis 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.

§ 2º - 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 ASSOCIAÇÃO, após comunicado ao Associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do menor prazo possível, ficando o Associado infrator responsável pelo ressarcimento à ASSOCIAÇÃO 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 ASSOCIAÇÃO pelo Associado infrator, a mesma poderá acioná-lo juridicamente.

Artigo 65 - A sanção ou multa será aplicada pela Diretoria da ASSOCIAÇÃO, 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.

Artigo 66 - 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.

Artigo 67 - O valor da multa será fixado em 1 (uma) Taxa 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.

§ Único - 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 ASSOCIAÇÃO será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 68 - 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.

SEÇÃO VI – DA VIGÊNCIA

Artigo 69 - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação pela Diretoria, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que será permitido 120 (cento e vinte) dias para a regularização dos itens em desacordo com o mesmo.

Artigo 70 - Revogam-se as disposições em contrário.

Artigo 71 - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada pela Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social.

Artigo 72 - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá à Diretoria e deliberar sobre as decisões a serem tomadas.

GLOSSÁRIO TÉCNICO

ALÇAPÃO: porta ou tampo horizontal que permite entrada para desvão de telhado ou porão.

ART: anotação de responsabilidade técnica.

ACRÉSCIMO: é o aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no sentido vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os compartimentos existentes.

ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO: a medida do PERFIL NATURAL DO TERRENO ao ponto mais alto da COBERTURA podendo gerar RECUOS variáveis, resultantes de escalonamento dos andares na extensão vertical do mesmo, até indicar o RECUO máximo resultante da altura (H) referente ao teto do andar mais alto.

ALVARÁ: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a Execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço, conforme o caso.

ÁREA CONSTRUÍDA: a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas Cobertas da edificação, não sendo computado nesse cálculo as áreas pavimentadas Descobertas e PISCINAS.

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: somatória das áreas construídas dos diversos PAVIMENTOS de Toda a edificação no LOTE.

ÁREA OCUPADA: A área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o LOTE.

BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do PAVIMENTO.

BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.

COTA: indicação ou registro numérico das dimensões.

DESDOBRO DE LOTE: parcelamento do solo que não resulte em aberturas de vias.

DIVISA: a linha limítrofe de um LOTE; divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do LOTE e voltada para a TESTADA principal.

ELEVAÇÃO: representação gráfica das fachadas em plano ortogonal, ou seja, sem profundidade ou perspectiva.

EDÍCULA ou **INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL**: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal, separado desta e localizado na área situada entre a fachada posterior e a DIVISA de FUNDO DO LOTE.

EDIFICAÇÃO MONOBLOCO: a edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.

FAIXA DE RECUO: área do LOTE não edificável compreendida entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção do respectivo PAVIMENTO da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também à distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

FUNDO DO LOTE: é a DIVISA oposta à frente.

“HABITE-SE”: o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar a edificação.

INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

LOGRADOURO PÚBLICO: é todo e qualquer espaço de uso comum do povo, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes (AV), sistemas de lazer (SL), parques e praças.

LOTE: parcela de terreno do LOTEAMENTO com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos.

LOTE DE APOIO: o LOTE que faz DIVISA com o LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

MURO: maciço de alvenaria que serve de vedação ou separação entre os terrenos contíguos, entre edificações.

MURO DE ARRIMO: o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da

TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE.

OBRA: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

PASSEIO: A parte da VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR: a superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subsequentes, não superior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e desde que não gere planos sobrepostos.

PAVIMENTO MEZANINO: PAVIMENTO intermediário de um ambiente com pé direito duplo, ocupando parcialmente a área do vão entre o entre o piso e o teto deste ambiente e de acordo com o previsto na legislação municipal e regulamentação local.

PAVIMENTO SUBSOLO OU PAVIMENTO EMBASAMENTO (INFERIOR): é o PAVIMENTO ou PAVIMENTOS situados imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO SUPERIOR: o PAVIMENTO imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO TÉRREO: é aquele definido pelo projeto, respeitando-se os itens definidos no Artigo 16 deste Regulamento.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PÉ DIREITO: altura entre o piso e o teto.

PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância entre a frente e o FUNDO DO LOTE; se a forma do LOTE for irregular, adota-se a profundidade média.

PERFIL DO TERRENO: situação topográfica, existente, objeto do levantamento físico que serviu de para elaboração do projeto e/ou constatação da realidade do lote.

RECUO: menor distância entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção do respectivo PAVIMENTO da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

RECONSTRUÇÃO: ato de construir novamente, no mesmo local e com as mesmas dimensões, uma edificação ou parte dela e que tenha sido demolida.

REFORMA: conjunto de obras destinadas a alterar um edifício existente, atingindo suas partes essenciais por supressão, acréscimo ou modificação.

RRT: Registro de responsabilidade técnica.

SERVIDÃO: a ÁREA “NON AEDIFICANDI” onde é executada a passagem de canalizações de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

SÓTÃO: ambiente fechado para utilização como depósito, sem permanência humana, em espaço livre existente entre o telhado e o teto do pavimento superior.

TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: a taxa definida no estatuto social da ASSOCIAÇÃO.

TAXA DE MANUTENÇÃO: a taxa definida no estatuto social da ASSOCIAÇÃO.

TAXA DE OCUPAÇÃO: é o índice obtido dividindo-se a área correspondente à projeção

horizontal da edificação pela área do LOTE, não se computando nesse cálculo pavimentações

descobertas, pergolados descobertos e PISCINA.

TERRAÇO: espaço descoberto e parcialmente delimitado sobre um edifício ou nível de um de seus andares.

TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE: o perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do LOTEAMENTO e entrega do LOTE ao ASSOCIADO.

UNIFICAÇÃO DE LOTES: o reagrupamento de LOTES para a constituição de novos LOTES.

VARANDA: espécie de alpendre à frente ou em volta das casas. Pórtico grande aberto, coberto e parcialmente delimitado, estendendo-se ao longo da fachada principal e das laterais de uma residência.

VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: é o LOGRADOURO PÚBLICO destinado a circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

VISTO DE CONCLUSÃO DE OBRA: o documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, a requerimento do ASSOCIADO, quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

Este Regulamento possui 72 artigos, redigidos em 28 páginas, incluindo a presente página de assinaturas.



Caieiras, 20 de março de 2019

NOME COMPLETO
DIRETOR PRESIDENTE

NOME COMPLETO
DIRETOR VICE-PRESIDENTE