



Regulamento de Obras do Loteamento Vida Bela Itapevi

Versão 3.0
Fevereiro de 2024

SUMÁRIO

Apresentação	3	Materiais	18
Princípios do Documento	3	Lotes de Apoio	18
Justificativa.....	3	Barracão de Obras	18
Aviso de Responsabilidade.....	4	Danos e Modificações Estruturais	19
Consulta Pública	4	Executantes de Obra	19
Aprovação	4	Outros Assuntos	19
Regulamento de Obras	5	Manutenção de Lotes Vazios.....	20
Abrangência.....	5	Prazos para Conclusão das Obras.....	20
Fiscalização das Obras.....	5	Exceções	21
Responsabilidades do Proprietário.....	5	Sanções	21
Processo de Análise de Projetos	6	Resolução de Conflitos e Omissões.....	22
Termo de Ciência e Responsabilidade	6		
Autorização para Início de Obras	6		
Avaliação de Projetos Protocolados antes da Aprovação deste Regulamento.....	7		
Autorização de Início de Obras	8		
Liberação para Moradia	8		
Restrições Técnicas e Arquitetônicas.....	9		
Métodos Construtivos Permitidos	9		
Tipos de Construções Permitidas	9		
Restrições de Construção	10		
Altura máxima permitida.....	10		
Muro Frontal	11		
Muros e Divisas	11		
Murros de Arrimos	12		
Abrigos de Caixas D'Água	13		
Construção de Edículas	13		
Piscinas	13		
Servidões de Passagem	13		
Garagens	14		
Abrigo de Lixo	15		
Calçamento Padrão do Loteamento.....	15		
Arborização	16		
Regras para Execução das Obras	16		
Preparação de Materiais para Obras	16		
Terraplenagem.....	16		
Isolamento de Segurança.....	17		
Limpeza	17		

APRESENTAÇÃO

Este **Regulamento de Obras** foi elaborado por um time de especialistas voluntários com as normas construtivas complementares às exigências técnicas exigidas pela Prefeitura do Município de Itapevi e de acordo com os contratos de compra e venda e o Estatuto Social da Associação, com os seguintes objetivos:

- **Organizar o crescimento e desenvolvimento saudáveis do empreendimento;**
- **Harmonizar os projetos dos associados, visando a valorização individual e coletiva do loteamento;**
- **Solucionar eventuais conflitos que possam ocorrer;**
- **Garantir a qualidade de ocupação dos lotes e preservar as características de insolação, ventilação e privacidade;**
- **Valorizar o meio ambiente e o desenvolvimento sustentável do empreendimento.**

Princípios do Documento

A elaboração desse documento foi realizada considerando como principais premissas:

- Estabelecer as regras gerais sobre assuntos que possam interferir de forma coletiva no loteamento ou que possam afetar os imóveis adjacentes àquele em que se realizarem as obras;
- Garantir a autonomia dos proprietários em realizar os seus projetos de acordo com suas preferências individuais, estabelecendo regras compatíveis com o padrão do Loteamento. Permitir que os proprietários possam usufruir de seus imóveis e dos serviços da associação;
- Reduzir a eventual intervenção nos projetos já aprovados pela prefeitura e pela loteadora antes da aprovação deste documento, analisando quanto a estes apenas os riscos técnicos, visto que todas as regras vigentes até então foram seguidas.

Justificativa

Nosso objetivo é organizar o processo construtivo do loteamento, abordando regras de obras e pontos técnicos que impactam nosso espaço urbano, como padrão de calçada, acessibilidade, arborização, existência de portões, regras de muros arrimos, padrão de muros de divisa e limites de altura para construções, visando à privacidade e insolação de imóveis lindeiros. Isso mitiga riscos técnicos, previne problemas futuros entre vizinhos e evita o crescimento desorganizado do

loteamento. A implantação dessas regras resulta em valorização patrimonial e melhoria do padrão construtivo a médio e longo prazo.

Aviso de Responsabilidade

O presente documento tem caráter orientativo, sendo de cada proprietário e seus profissionais contratados a responsabilidade técnica pela elaboração e execução dos projetos e de obras.

Consulta Pública

O presente documento foi submetido à consulta pública de todos os proprietários de lote no período entre 29/01/2024 e 20/02/2024, sendo colocados os comentários recebidos para discussão e aprovação da Assembleia Geral.

Aprovação

O presente Regulamento de Obras foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 20/02/2024 para vigência imediata.

Vamos trabalhar para que nosso loteamento seja o melhor da região!

REGULAMENTO DE OBRAS

Abrangência

Artigo 1º - São abrangidos pelas normas propostas por esse documento todas as obras de construção de novos imóveis e de reforma de imóveis existentes que afetem sua estrutura e o seu padrão estético, sendo estes eventos doravante referidos neste documento como Obras.

Artigo 2º - Toda e qualquer obra deve ser comunicada à Associação pelo proprietário do imóvel, com antecedência mínima de 30 dias, nos termos deste Regulamento.

Artigo 3º - Estas limitações são supletivas e complementares, prevalecendo após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo como quanto à aprovação dos projetos.

Artigo 4º - Este documento foi compatibilizado com as restrições urbanísticas do Município de Itapevi.

Fiscalização das Obras

Artigo 5º - A Administração deverá contratar profissionais ou empresas para realização dos serviços de fiscalização da aplicação deste Regulamento de Obras¹.

Artigo 6º - Os profissionais responsáveis deverão realizar as atividades de fiscalização das obras em três ocasiões²:

I - Após a conclusão das obras estruturais, na conclusão da marcação da obra, antes de concretar a caixaria do baldrame;

II - Após a conclusão das obras de alvenaria, na conclusão da armação para concretagem da 1ª laje, antes da concretagem;

III - Na conclusão da obra, antes da emissão do Habite-se.

Artigo 7º - A Associação reserva a si o direito de realizar fiscalizações nas obras sempre julgar necessário, por meio de notificação endereçada ao proprietário do lote, visando garantir a observância deste regulamento e do Estatuto Social.

Responsabilidades do Proprietário

Artigo 8º - São de responsabilidade exclusiva do proprietário de lote:

¹ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

² Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

I - Planejar e executar suas obras de acordo com o que estabelece o Estatuto Social, Regimento Interno, o Regulamento de Obras e outras normativas da Associação, bem como estar sujeito e respeitar as Leis Municipais e Federais vigentes.

II - Garantir que seus funcionários ou terceiros a seu serviço cumpram igualmente às normas estabelecidas, assim como a permanência no local do serviço contratado;

III - Realizar o adequado armazenamento de materiais, zelando pela sua guarda;

IV - Agir com bom senso na ocupação de seus lotes, procurando não prejudicar seus vizinhos e comunidade;

V - Responder civil e criminalmente perante a Associação e perante terceiros por eventuais danos causados pela utilização de veículos de entrega de materiais, equipamentos, prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à sua obra;

VI - Reparar ou indenizar os proprietários ou a Associação caso suas obras causem danos ou prejuízos às áreas comuns e/ou lotes vizinhos.

Processo de Análise de Projetos

TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE

Artigo 9º - A ausência do **Termo de Ciência e Responsabilidade** e do **Termo de Adesão à Associação** assinados pelo proprietário e seus sucessores, que evidencia que estes têm ciência da existência e teor do Estatuto Social, Regulamento de Obras e o Regimento interno e sua responsabilidade em cumpri-los, implica no impedimento automático de início das obras³.

AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS⁴

Artigo 10º - A Associação não é responsável pela medição de lotes e pela locação da obra, o Responsável Técnico deverá acompanhar as etapas da obra e garantir que as boas práticas construtivas estão sendo adotadas, bem como deve providenciar os projetos complementares necessários para execução de muro de arrimo, estrutura, elétrica e hidráulica e outros.

Artigo 11º - Para início de toda e qualquer obra, o proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Evidência de autorização de obras emitido pela loteadora, caso aplicável⁵;

³ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁴ Modelo de controle aprovado

⁵ Procedimento discutido com a loteadora.

II - Projeto arquitetônico (Padrão Prefeitura) assinada pelo proprietário, pelo responsável técnico e pelo autor do projeto;

III - ART ou RRT do autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.

IV - Memorial Descritivo de Construção e de Piscina (se houver);

V - Certidão Negativa de Débitos com a Associação, com no máximo de 7 (sete) dias da emissão;

VI - Declaração de Ciência do Regulamento de Obras (anexo), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico;

VII - Certificado de Compatibilidade de Projeto, a ser emitido pelos profissionais contratados ou homologados pela Associação.

Artigo 12º - A Diretoria deverá emitir um protocolo de recebimento dos documentos, a partir do qual começa a contar o prazo de análise.

Artigo 13º - A responsabilidade técnica dos projetos e documentos apresentados é do proprietário e dos profissionais por ele contratados. A Associação é responsável tão somente por analisar a existência, suficiência e compatibilidade dos projetos com as regras aprovadas para início das obras.

Artigo 14º - Os documentos referidos nesse Regulamento deverão ser apresentados preferencialmente por e-mail ao endereço adm@vidabelaitapevi.com.br, ou de forma impressa na sede da administração.

AVALIAÇÃO DE PROJETOS PROTOCOLADOS ANTES DA APROVAÇÃO DESTE REGULAMENTO

Artigo 15º - A Associação deverá avaliar APENAS os itens que apresentem riscos às construções vizinhas e itens que modifiquem a natureza residencial do loteamento, sendo vedadas quaisquer outras intervenções nestes projetos.

Artigo 16º - Os proprietários que tiverem protocolado o projeto ou que já obtiveram o Alvará de Construção emitido pela Prefeitura até a aprovação deste Regulamento de Obras deverão:

I - Apresentar a documentação técnica dos seus projetos prevista neste documento;

II - Discutir com a Administração eventuais adequações ao projeto de acordo com este regulamento, se necessário, quando implicar em risco ou divergência estrutural.

Artigo 17º - As obras eventualmente já iniciadas ou concluídas antes desse regulamento não deverão ser interrompidas em virtude de eventual necessidade de compatibilização. No entanto,

ao constatar a divergência, o proprietário deverá discutir um plano de regularização com a Comissão Técnica que deverá ser executado.

AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS

Artigo 18º - Toda e qualquer obra somente poderá ser iniciada após:

- I - Após a análise do projeto pela loteadora (nos casos de lotes financiados pela empresa e não quitados e não transferidos de financiador);
- II - Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público;
- III - Comunicação da obra e análise de projeto pela Administração da Associação, com apresentação e análise da documentação necessária;

Artigo 19º - Na frente da obra e em local visível deverá ser fixada placa indicando:

- I - Responsável Técnico, com o respectivo nº de registro no CREA ou CAU;
- II - RRT ou ART de projeto e de execução de obra;
- III - Número do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura;
- IV - Endereço, quadra e lote e nº correspondente à futura residência.

Artigo 20º - Não será autorizado o início das obras nos seguintes casos:

- I - Ausência de projeto aprovado pelo Poder Público Municipal;
- II - Existência de pendências de quaisquer naturezas junto a Associação, inclusive aquelas ligadas a proprietários anteriores;
- III - Ausência de projeto assinado por profissional técnico responsável;
- IV - Documentação pendente.

LIBERAÇÃO PARA MORADIA

Artigo 21º - A autorização para ocupação da moradia só será concedida pela Associação mediante:

- I - Verificação do integral cumprimento de todas as Normas estabelecidas, seja pelo Poder Público, seja pela Associação através deste regulamento;
- II - Limpeza de todos os restos de material, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio, caso haja;
- III - Replântio de grama e árvores do lote ou lote de apoio e em frente à obra;

IV - Preenchimento da comunicação para ocupação de moradia;

V - Finalizar todo o acabamento externo da residência, muros e gradis;

VI - Instalação de portas, janelas e telhados, bem como a pintura externa completa do imóvel.

VII - Ligação de energia elétrica, água e esgoto em pleno funcionamento;

VIII - Obtenção do Habite-se.

Artigo 22º - Fica autorizada a habitação da construção após cumpridos os requisitos do artigo anterior, ficando por responsabilidade do proprietário a obtenção do Habite-se, de acordo com a legislação federal.

Artigo 23º - A não regularização sujeita os proprietários às penalidades previstas no presente regulamento e nas normas da Associação.

Restrições Técnicas e Arquitetônicas

MÉTODOS CONSTRUTIVOS PERMITIDOS

Artigo 24º - As construções deverão ser realizadas PREFERENCIALMENTE pelo método construtivo de alvenaria.

Artigo 25º - Demais métodos construtivos deverão possuir acabamento cimentício na parte externa da construção como material principal.

Artigo 26º - Não serão permitidos projetos de residências cuja construção seja pré-fabricada em madeira.

TIPOS DE CONSTRUÇÕES PERMITIDAS

Artigo 27º - Somente será permitida a construção de uma única residência e respectiva edícula por lote destinada exclusivamente à habitação unifamiliar.

Artigo 28º - Não será permitida a construção:

I - Prédio de apartamentos para habitação coletiva, de qualquer natureza;

II - Subdivisão do prédio para mais de uma habitação.

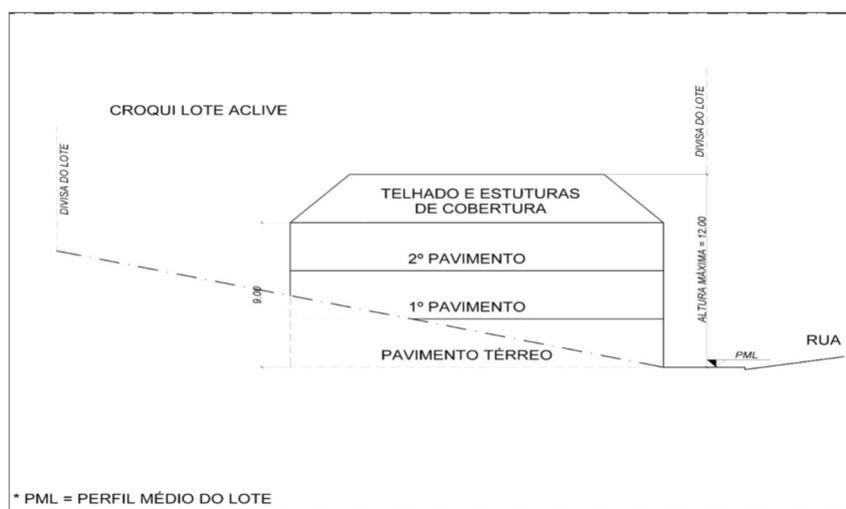
Artigo 29º - Não serão permitidos imóveis para fins empresariais, comerciais, industriais, escritórios, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, associações recreativas etc.

RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO

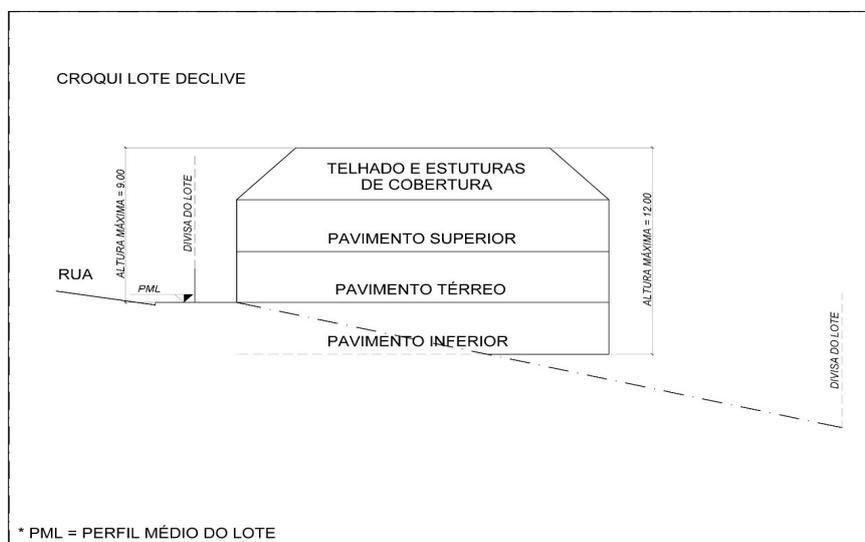
Artigo 30° - A área mínima de construção será 60,00 (sessenta) m² para edificação principal. Abrigos, varandas e edículas não são considerados no cômputo da área mínima.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Artigo 31° - Nos terrenos em ACLIVE, em direção à rua, as edificações não poderão ultrapassar altura total de 9,00 (nove) m em pavimentos e de 12,00 (doze) m incluindo telhados e estruturas de cobertura, reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)⁶.



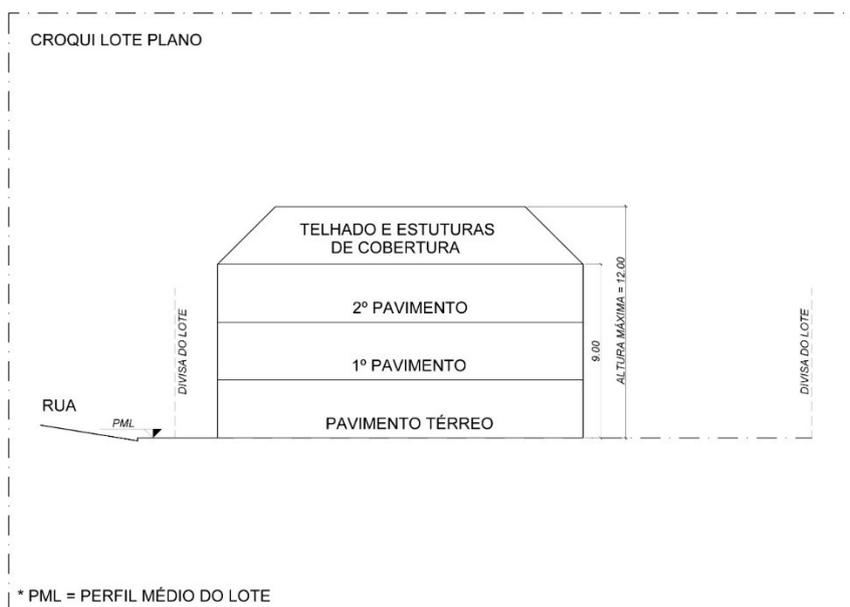
Artigo 32° - Nos terrenos em DECLIVE, as edificações não poderão ultrapassar a altura de 9,00 (nove) m na somatória dos pavimentos, não podendo a construção ultrapassar a altura total de 12,00 (doze) m incluindo telhado e estruturas de cobertura e reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)⁷.



⁶ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁷ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

Artigo 33º - Nos terrenos planos, as edificações não poderão ultrapassar a altura máxima de 9,00 (nove) m na somatória dos pavimentos e 12,00 (doze) m incluindo telhado e estruturas de cobertura e reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)⁸.



MURO FRONTAL

Artigo 34º - Não será permitida a construção de muros ou portões no alinhamento frontal do lote⁹.

MUROS E DIVISAS

Artigo 35º - É obrigatória a construção de muros de divisas laterais com altura mínima de 2,00m (dois) e máxima de 3,00m (três) a partir do perfil natural do terreno, inclusive nos fundos.

Artigo 36º - Cada lote deverá realizar seu fechamento de muros, sendo vedada a utilização e/ou o compartilhamento de muros de vizinhos para seu fechamento ou como parte de sua construção.

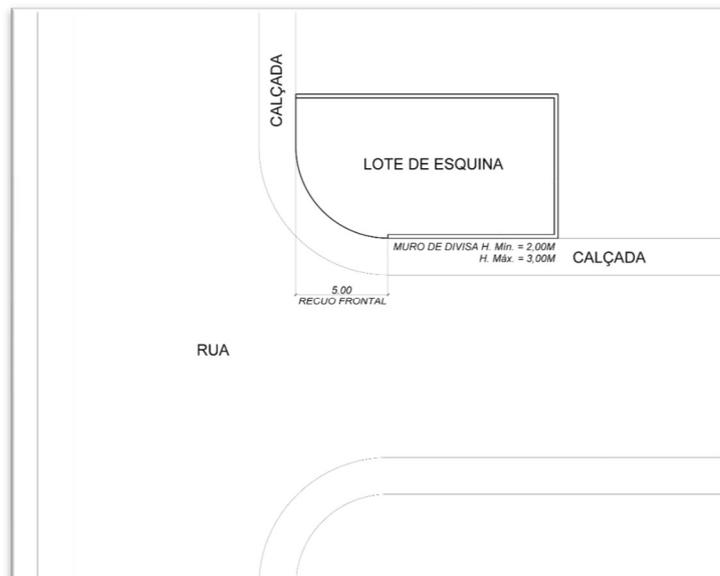
Artigo 37º - Os muros frontais laterais – aqueles que nascem a partir do início do recuo frontal até o calçamento – são opcionais e, caso construídos, deverão ter altura máxima de 50cm a partir do nível do terreno ou pelo nível do acesso a que servir como guarda-corpo.

Artigo 38º - Todos os muros deverão receber o acabamento interno e externo de reboco para autorização de habitação, inclusive pintura.

Artigo 39º - Para terrenos de esquina será permitida a construção de muros no alinhamento secundário, com altura mínima de 2,00m (dois) máxima de 3,00 m (três), e seu início há 5,00m do alinhamento frontal, conforme figura abaixo.

⁸ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.



Croqui esquema execução de muros em lotes de esquina

Artigo 40° - Os proprietários dos lotes que fazem divisas com o muro ou alambrado de contorno perimetral do loteamento fechado não poderão, em hipótese alguma, alterar sua altura, estética ou estrutura, exceto por questões de segurança recomendadas pela Administração.

Artigo 41° - Poderão ser construídos muros paralelos ao fechamento do loteamento com altura superior à do muro de contorno do loteamento fechado, sendo a altura máxima de 3,00m.

Artigo 42° - As obras de construção dos muros de cercamento dos lotes deverão ser concluídas antes do início das construções no interior dos terrenos.

Artigo 43° - Não é permitida a execução de quaisquer aberturas, vãos, janelas, portas, e elementos vazados nas divisas dos lotes, a fim de preservação a privacidade dos imóveis vizinhos¹⁰.

MURROS DE ARRIMOS

Artigo 44° - Para desníveis superiores a 1,00 (um) m, é necessária a construção de um muro de arrimo em razão do risco técnico visando garantir a estabilidade das construções.

Artigo 45° - Os proprietários deverão contratar um profissional técnico responsável pela elaboração do projeto estrutural, com memorial descritivo e ART, juntamente com os outros documentos e projetos descritos neste regulamento.

Artigo 46° - As construções de muros de arrimo não deverão ultrapassar, em hipótese alguma, o limite de cada lote em que for construído.

Artigo 47° - Todos os muros de arrimo deverão contar com sistema de drenagem compatível com sua estrutura e dimensão.

¹⁰ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 48º - É obrigatório o compartilhamento dos projetos técnicos de muro de arrimo de cada lote com os proprietários de lotes vizinhos, quando solicitado, para que estes possam elaborar seus projetos.

Artigo 49º - É permitida a construção compartilhada de muro de arrimo entre proprietários, desde que tal parceria seja formalmente documentada.

ABRIGOS DE CAIXAS D'ÁGUA

Artigo 50º - As caixas de água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência sobre a laje ou em torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa.

Artigo 51º - Não será permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas e aparentes, devendo ser construída a área técnica do barrilete, respeitando a altura máxima da edificação.

CONSTRUÇÃO DE EDÍCULAS

Artigo 52º - As edículas poderão ser edificadas antes do início da construção principal para habitação, desde que:

- I - Na apresentação do projeto inicial, esteja contemplado o projeto da construção principal;
- II - A construção principal seja concluída dentro do prazo estipulado neste Regulamento.

Artigo 53º - A edícula poderá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada no mínimo 3,00 m da construção principal.

Artigo 54º - Não poderão ser construídas edículas com mais de 1 (um) pavimento. As edículas poderão ser encostadas nos recuos laterais e deverão possuir altura máxima de 4,00 (quatro) m, do piso até o topo do telhado ou laje¹¹.

PISCINAS

Artigo 55º - O recuo da piscina deverá observar a regra da legislação municipal, visando evitar vibração contínua, ruído excessivo e eventuais possíveis vazamentos e infiltrações, sendo vedada sua construção encostada em qualquer um dos muros¹².

Artigo 56º - A casa de máquinas deverá respeitar os mesmos recuos aplicados à piscina¹³.

SERVIDÕES DE PASSAGEM

¹¹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹² Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

¹³ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 57º - Todo e qualquer proprietário é obrigado a dar servidão para lotes situados à montante, para passagem de águas pluviais e esgoto na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados.

Artigo 58º - Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção conforme o Código Civil.

Artigo 59º - Deverão ser respeitadas, permitidas e mantidas as eventuais servidões de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote.

Artigo 60º - Concluídas as obras para o escoamento, às custas do lote a montante¹⁴, proprietários deverão recompor o solo, o paisagismo e demais benfeitorias, de modo a manter a situação anterior.

Artigo 61º - Na hipótese da edificação, tanto a principal quanto a edícula, serem encostadas no alinhamento lateral de ambos os lados do lote e, desde que aprovadas pela Prefeitura Municipal, os proprietários, quando do início da construção, devem prover duas linhas de tubulação de secção adequada (livre vazão), com no mínimo 04 (quatro) polegadas cada uma, em toda a extensão do lote, providas de caixa de inspeção, sendo uma para permitir o escoamento de águas pluviais, e outra para esgoto, tudo a permitir e assegurar a vazão dos efluentes dos lotes a montante, se assim exigir a situação topográfica.

Artigo 62º - Recomenda-se que os proprietários de lotes que requeiram o uso da servidão de água e esgoto procurem os proprietários dos lotes por onde tais servidões devam ser instaladas para que acordem entre si a melhor forma de execução dessas obras.

Artigo 63º - A recusa ou ausência de planejamento para concessão, SEM JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL, nos termos do Código Civil, implicará na aplicação de multa por parte da Associação equivalente às despesas para alteração do projeto do proprietário prejudicado.

Artigo 64º - Na hipótese do proprietário à montante requerer esse direito de passagem de seus efluentes pela propriedade à jusante¹⁵, deverá ressarcir este de todas as despesas que já tenha incorrido em deixar essa infraestrutura preparada para atendê-lo, sem prejuízo de outras despesas que se façam necessárias para o completo escoamento pela propriedade à jusante, apresentando a documentação equivalente.

GARAGENS

¹⁴ Nesse contexto, lote a montante se refere aos lotes mais altos que precisam da servidão de passagem em razão de ser origem do fluxo de água e esgoto.

¹⁵ Nesse contexto, lote a jusante é aquele mais baixo para onde fluem a água e o esgoto de um lote a montante.

Artigo 65° - Na hipótese de haver garagem coberta, é obrigatória a manutenção do recuo frontal de 5,00 (cinco) m¹⁶.

Artigo 66° - A área de passeio não pertence ao lote e, portanto, não pode ser considerada para o computo da área de recuo frontal¹⁷.

Artigo 67° - São permitidos pergolados no recuo frontal, lateral e de fundos¹⁸.

ABRIGO DE LIXO

Artigo 68° - As edificações deverão prever um abrigo de lixo ou lixeira fixa, sendo vedado o uso da calçada para a instalação, devendo o abrigo ou lixeira ser instalado no recuo frontal.

Artigo 69° - Visando o controle de roedores e vetores, os abrigos destinados a guarda de lixo deverão ser executados de forma a permitir a ventilação constante e lavagem sistemática, distantes do solo.

CALÇAMENTO PADRÃO DO LOTEAMENTO

Artigo 70° - Os proprietários de lotes deverão manter o recuo de 1,00 (um) m para calçada entre a guia e o início do recuo do lote para a construção das calçadas.

Artigo 71° - As calçadas serão construídas em padrão a ser definido pela Associação, para a qual serão levantados recursos de forma rateada entre os associados, visando garantir o padrão, a segurança, acessibilidade e a qualidade do passeio¹⁹.

I - A administração deverá considerar a melhor oportunidade de realizar o investimento considerando o estágio inicial de obras do loteamento²⁰.

Artigo 72° - É proibido cimentar ou revestir as calçadas, com exceção às entradas de pedestres e entrada de carros. Todo restante deverá seguir o projeto de calçada padrão do residencial²¹.

Artigo 73° - O padrão de calçamento deverá contar com projeto paisagístico de arborização compatível com suas características, visando garantir a segurança e a proteção contra crescimentos inadequados de raízes, entre outros²².

Artigo 74° - Em caso de danos causados por proprietários em obras ou outros eventos, os custos de reparo deverão ser arcados por estes.

¹⁶ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹⁷ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹⁸ Exclusão revertida pela AGE de 20/02/2024.

¹⁹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁰ Incluído pela equipe técnica para viabilidade da implantação.

²¹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²² Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 75º - O rebaixamento das guias somente se admite nas entradas de automóveis é permitido apenas nas entradas dos automóveis.

Artigo 76º - É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculos ao escoamento das águas pluviais ou interferências no passeio público.

Artigo 77º - O passeio público deverá ser livre de degraus, muretas e obstáculos, devendo o seu perfil natural não ser alterado. O perfil natural da calçada é o nível entregue pela Loteadora²³.

Artigo 78º - As rampas de acesso de veículos não poderão avançar sobre as calçadas e deverão possuir inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento)²⁴.

ARBORIZAÇÃO

Artigo 79º - Recomenda-se aos proprietários que realizem o plantio de árvores em seus lotes, desde que não haja nenhum risco ou prejuízo dos passeios e lotes vizinhos com suas raízes e copas²⁵.

Artigo 80º - A Associação deverá contratar projeto paisagístico para rearborizar os espaços coletivos dos loteamentos utilizando espécies, considerando que tais árvores²⁶:

I - Não interfiram nos passeios públicos;

II - Não interfiram nos acessos de pessoas e veículos dos imóveis.

Regras para Execução das Obras

PREPARAÇÃO DE MATERIAIS PARA OBRAS

Artigo 81º - É proibida a preparação de massa ou armazenagem de materiais nas ruas e calçadas, sob pena de sua apreensão e descarte pela Associação e multa.

Artigo 82º - É proibido deixar materiais de obra na calçada ou na rua ou no terreno do vizinho, exceto com autorização própria assinada pelo proprietário concedente.

Artigo 83º - É permitida a disposição de caçambas para entulho e resíduos de obras na rua, desde que em frente ao lote.

TERRAPLENAGEM

²³ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁴ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁵ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁶ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 84º - Qualquer tipo de atividade no terreno, inclusive terraplenagem, só poderão ser executadas após apresentação e aprovação dos documentos citados por esse regulamento e autorização emitida pela Associação.

Artigo 85º - É de responsabilidade do proprietário que realizar a movimentação do lote toda e qualquer consequência relacionada a este procedimento, sobretudo rachaduras de construções vizinhas ou instabilidades de solo, cabendo o dever de reparar e/ou indenizar eventuais prejuízos.

Artigo 86º - Ao iniciar sua obra o proprietário deverá observar se existem residências nas laterais e/ou fundos. Neste caso, a obra deverá prever uma tela de proteção junto às divisas, para proteger as residências de respingos de massa, queda de resíduos, madeiras, blocos e poeira²⁷.

Artigo 87º - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens²⁸:

I - instalação sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;

II - os taludes resultantes de terraplenagem deverão, a partir do término da terraplanagem, ser protegidos por lona visando para evitar o derramamento de lama e erosão pelas chuvas, de modo a não danificar as áreas de uso comum do loteamento e os lotes vizinhos;

III - 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;

Artigo 88º - Os marcos de concreto delimitadores do terreno, deverão ser mantidos em sua posição original²⁹.

Artigo 89º - É vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos³⁰.

ISOLAMENTO DE SEGURANÇA

Artigo 90º - É de responsabilidade do proprietário garantir a segurança da obra e de terceiros.

Artigo 91º - Desta forma, recomenda-se que todas as obras iniciadas sejam cercadas com tapumes ou outros materiais temporários durante o período de execução até a sua finalização.

LIMPEZA

²⁷ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁸ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³⁰ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 92º - Durante as obras, e principalmente na movimentação de terra, caso estas venham a sujar as vias públicas, caberá aos proprietários ou responsáveis técnicos providenciar ao fim de cada dia de trabalho a limpeza dos locais afetados. Caso os responsáveis não tomem as providencias necessárias para sanar os danos causados, a Associação fará cumprir o Regulamento Interno. Entretanto, em razão do início das construções no loteamento, a Diretoria deverá publicar regras específicas para sua execução.

MATERIAIS

Artigo 93º - O horário e os critérios de recebimento de materiais de construção e prestadores de serviço para execução de obras dentro do loteamento serão definidos pela Administração e divulgados com antecedência, com afixação de aviso na portaria e outros meios de comunicação.

Artigo 94º - Os recebimentos de materiais devem ser feitos pelo responsável da obra ou outra pessoa indicada pelo proprietário. A Associação, seus profissionais e seus prestadores de serviço não assumem, em hipótese alguma, qualquer responsabilidade por recebimento e acondicionamento dos materiais por seus funcionários em qualquer canteiro de obras.

Artigo 95º - É proibida a entrada de materiais para depósito em lotes, bem como qualquer intervenção, que não tenham projeto aprovado e não tenham previsão de início de obra.

LOTES DE APOIO

Artigo 96º - A utilização de lotes vizinhos para armazenagem, acesso, apoio de terraplanagem, somente será permitida quando expressa e formalmente autorizada pelo proprietário do lote utilizado³¹.

Artigo 97º - A comprovada utilização sem tal formalização torna o associado infrator sujeito a multa expressa³².

BARRACÃO DE OBRAS

Artigo 98º - O barraco de materiais, o alojamento e o banheiro deverão estar voltados para dentro do lote, e localizados no alinhamento frontal, respeitando o passeio. O alojamento e sanitário deverão ter antecâmara em seu acesso, de tal forma que de qualquer residência limdeira não tenha visão de seus interiores.

Artigo 99º - O barracão de obras se destinará exclusivamente à guarda de materiais, ferramentas, vestiário e sanitário para uso dos funcionários da obra. Não poderá, em hipótese alguma, se

³¹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³² Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

caracterizar como alojamento, ainda que temporário, sendo vedado o pernoite sem exceções. Todos os funcionários da obra deverão utilizar o barracão apenas nos horários permitidos e divulgados pela administração.

DANOS E MODIFICAÇÕES ESTRUTURAIS

Artigo 100° - Porções de grama retiradas de calçadas de lotes com obras ou lotes de apoio deverão ser recolocadas pelo responsável após o término das obras.

Artigo 101° - Danos em equipamentos, instalações, ruas, guias, sarjetas, etc. provocadas pelos funcionários e fornecedores da obra são de responsabilidade do proprietário e deverão ser reparados imediatamente.

EXECUTANTES DE OBRA

Artigo 102° - Todo e qualquer profissional que preste algum tipo de serviço na obra, seja empregado, empreiteiro, prestador de serviços avulso, entre outros, deverá ser obrigatoriamente cadastrado junto à Associação e seguir o Regimento Interno e o Regulamento de Obras.

Artigo 103° - O Associado ou morador responsável pelo pedido de acesso deverá assinar um termo de responsabilidade civil e criminal, se responsabilizando pelos atos e conduta dos seus contratados.

Artigo 104° - Os contratados devem portar EPI's de acordo com a função executada, evitando assim acidentes em canteiros de obra.

Artigo 105° - Todos os veículos de serviços de terceiros estão sujeitos a serem revistados na entrada e na saída do loteamento, incluindo porta-malas do veículo fazendo valer o regulamento interno.

Artigo 106° - O proprietário ou responsável pela obra compromete-se a comunicar o desligamento dos empregados cadastrados, assim como devolver seus crachás de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Artigo 107° - O responsável pela obra ou reforma deverá dar ciência a seus empregados e prestadores de serviço das Normas da Associação e orientá-los para que mantenham uma boa conduta. Aqueles que apresentarem conduta inconveniente poderão ser impedidos de entrar no loteamento.

OUTROS ASSUNTOS

Artigo 108° - É vedada a instalação de fossas, ainda que temporárias, dentro do residencial.

MANUTENÇÃO DE LOTES VAZIOS

Artigo 109º - Todos os lotes, enquanto não tiverem suas obras iniciadas, deverão ter sua cobertura com grama/vegetação mantida sempre aparada e limpa, no mínimo, a cada 4 meses ou quando notificado pela Associação³³.

Artigo 110º - A Associação ficará responsável por realizar esta manutenção nos lotes vazios, contratando empresa apropriado para realização deste serviço³⁴.

- I - O rateio dos custos será realizado apenas entre todos os lotes ainda sem construção;
- II - A Administração envidará esforços para reduzir o impacto dos custos nas mensalidades.

PRAZOS PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

Artigo 111º - Todas as obras iniciadas deverão ser concluídas no prazo de 2 anos a contar da aprovação do início das obras pela Associação.

Artigo 112º - Em caso de não conclusão, o proprietário deverá regularizar a documentação do seu projeto de acordo com as regras da Prefeitura e o Regulamento de Obras vigente à época.

Artigo 113º - Caso obras aprovadas e iniciadas sejam interrompidas durante sua realização, o proprietário deverá adotar as seguintes providências:

- I - Remover todo material existente no lote e no apoio. No caso de não remoção, a Associação poderá, a seu critério, retirar o material e armazená-lo, ficando eximida de qualquer perda, quebra e/ou deterioração;
- II - Retirar todos os restos de material, detritos e lixo existente em seu lote e no lote de apoio;
- III - Remover de todas e quaisquer estruturas e/ou equipamentos;
- IV - Eliminar todas as condições de proliferação de zoonoses;
- V - Comunicar imediatamente por escrito a Associação, devendo complementarmente:
 - a) Demolir e/ou remover barracão de obras, depósito e sanitário se a obra for paralisada por mais de 180 dias a contar respectivamente da data de expedição do Alvará ou comunicação da paralisação;
 - b) Reunir todo material remanescente e trancá-lo de forma segura em uma área restrita no interior do lote, garantindo que tal procedimento não prejudique esteticamente a coletividade;

³³ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

³⁴ Redação dada pela administração com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

c) Fechamento de todo o andar térreo da obra pelo prazo necessário com tapume ou método similar durante todo período em que a obra estiver paralisada, mantendo estas estruturas em boas condições, inclusive a sua pintura.

Artigo 114º - Caso o proprietário não tome as devidas providências de que trata esta seção, a Associação poderá tomá-las de forma subsidiária, aplicando as sanções previstas no Regimento Interno e buscando a reparação de eventuais custos.

Artigo 115º - 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 aos órgãos competentes para aprovação. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação e a execução da obra sem a devida atualização, poderão ser aplicadas sanções ao associado.

Artigo 116º - Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída, ou modifique a fachada da residência, deverá primeiramente passar pela autorização do órgão técnico responsável pela Associação, além dos órgãos públicos responsáveis.

EXCEÇÕES

Artigo 117º - Serão admitidas exceções exclusivamente para construções de residências unifamiliares em lotes com características específicas, desde que as regras deste regulamento gerem risco de inviabilização dos projetos, mantidas todas as demais regras³⁵.

Artigo 118º - Conforme disposto no Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral de 19 de dezembro de 2023, estão vetados todos os demais tipos de construções³⁶.

SANÇÕES

Artigo 119º - A obra será notificada quando:

- I - A fiscalização tenha apontado alguma irregularidade;
- II - O proprietário deixar de cumprir suas obrigações estatutárias, deste regulamento e do regimento interno.

Artigo 120º - As eventuais irregularidades, quando identificadas, serão:

- I - Notificadas pela primeira vez na data em que a identificação ocorrer, com prazo para manifestação e eventual interrupção das obras, a depender da gravidade do assunto;
- II - Notificadas pela segunda vez com aplicação de multa, com prazo para regularização;

³⁵ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

³⁶ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

III - Multadas a cada novo incidente ou descumprimento de prazos, com progressão de valores a depender da gravidade do assunto.

Artigo 121º - Tão logo as eventuais irregularidades tenham sido sanadas, a obra será liberada para ser iniciada ou concluída.

Artigo 122º - O associado terá direito a ampla defesa junto ao Conselho Consultivo e, em última instância, à Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social.

Artigo 123º - Para obras que violarem o presente documento de forma irreversível, fica a Associação autorizada a aplicar um fator de acréscimo ao valor das mensalidades a título de compensação.

Artigo 124º - A diretoria deverá elaborar uma tabela de sanções para evitar a aplicação de diferentes sanções para problemas iguais que eventualmente ocorrerem.

Artigo 125º - As notificações encaminhadas para obras em execução ou paralisadas terão os seguintes prazos para manifestação e/ou regularização do Associado:

I - Casos relacionados a limpeza e remoção de entulhos em lotes, obras ou áreas comuns: 02 (dois) dias úteis;

II - Casos relacionados a organização geral da obra: 05 (cinco) dias úteis;

III - Casos relacionados a problemas técnicos de execução: 15 (quinze) dias úteis.

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS E OMISSÕES

Casos omissos neste Regulamento deverão ser encaminhados pelos interessados à Diretoria para análise e que decidirá a respeito, ouvida a Comissão Técnica e o Diretor Técnico.



Documento assinado digitalmente
TAIGUARA PIRES DO NASCIMENTO
Data: 22/02/2024 14:59:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>