

Regulamento Interno de Obras da Associação dos Proprietários em Reserva Santa Anna I

Capítulo I – Da Associação dos Proprietários

Artigo 1º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA ANNA I, doravante denominada ASSOCIAÇÃO, é constituída pelos titulares de direitos e adquirentes de lotes do Loteamento Residencial Colinas de Parnaíba 1 e Loteamento Residencial Fazenda São José, comercialmente "Reserva Santa Anna", situados no município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

§ 1º - Todos os associados são obrigados a notificarem a associação sobre a venda dos seus respectivos lotes.

§ 2º - A Associação não poderá ceder, comercializar ou permitir o acesso aos dados cadastrais ou pessoais dos associados, exceto para os fins previstos no Código Civil Brasileiro.

Capítulo II – Do Meio Ambiente

Artigo 2º - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote, o associado assume a responsabilidade de plantar outras árvores em substituição árvore suprimida, conforme indicação da Prefeitura.

§ 1º - Não será permitido o plantio de árvores na calçada em frente ao lote, exceto se autorizado pela Associação e integrado a um Plano Urbanístico Geral.

§ 2º - A área não ocupada pela edificação deverá preservar a cobertura vegetal remanescente.

Artigo 3º - É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do empreendimento. Qualquer alteração/solicitação desse tipo, considerada necessária pelo proprietário ou morador, deverá ser sugerida à administração da Associação, que deliberará a respeito, e responderá em até 7 (Sete) dias úteis.

Artigo 4º - É terminantemente proibida a caça de animais.

§ Único - O uso de alçapões ou quaisquer tipos de armadilhas para captura de pássaros ou animais silvestres de qualquer espécie, mesmo quando realizado dentro da área do lote, será imediatamente denunciado ao órgão competente.

Artigo 5º - O associado é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação própria ou de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimônio natural, reserva de proteção permanente, entre outros.

Artigo 6º - Os lotes deverão ser limpos inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aquisição dos mesmos e, enquanto não forem edificados, pelo menos uma vez a cada ano, ou quando o mesmo apresentar excesso de mato, conservando plantadas todas as árvores existentes.

§ 1º - Caso o associado não cumpra esta obrigação, a Associação poderá executar ou sub-contratar terceiros para a execução do serviço, sendo o custo repassado ao associado, através de boleto específico ou destacado no mesmo boleto da taxa associativa.

§ 2º - O desmatamento, quando necessário, só será permitido após a obtenção da devida licença junto a Polícia Florestal, cuja providência é de inteira responsabilidade do associado.



Capítulo III – Das Restrições de Uso do Lote

Artigo 7º - Os lotes serão destinados exclusivamente à construção de moradia, sendo vedado seu uso para quaisquer outros fins.

Artigo 8º - Em cada lote de terreno somente será permitida a edificação e uma única residência, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

§ Único – Fica, em consequência, vedada a construção de prédios de apartamentos para habitação coletiva.

Artigo 9º – Todo o acesso às dependências dos lotes deverá ser efetuado exclusivamente através da portaria central, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através das áreas de lazer e áreas comuns.

Artigo 10º - A entrada para os lotes somente será permitida pela rua de acesso ao mesmo.

Artigo 11 - No caso da união de dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Compra e Venda, e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote resultante, e a taxa associativa continuará incidindo sobre os lotes anteriormente envolvidos.

Artigo 12 - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim permita.

Artigo 13 - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza no lote sem construção, sendo que somente será permitida a descarga de materiais de construção depois de atendidos o disposto nos Capítulos IV, V e VI deste Regulamento.

§ 1º - É proibido depositar lixo, material de construção ou qualquer outro material particular, nas ruas, calçadas, áreas verdes ou qualquer outro lugar fora dos respectivos lotes, mesmo que em caráter provisório ou transitório. Caso o lote esteja impossibilitado de receber esse material em virtude de sua declividade e até que seja feita no mesmo a terraplanagem necessária a esse fim, o Associado deverá solicitar formalmente à Administração uma autorização, com prazo determinado, para a colocação de seu material fora dos limites de seu lote, o que poderá ser concedida após a verificação in loco do problema, sendo determinado pela Administração o local a ser autorizado para o depósito desse material;

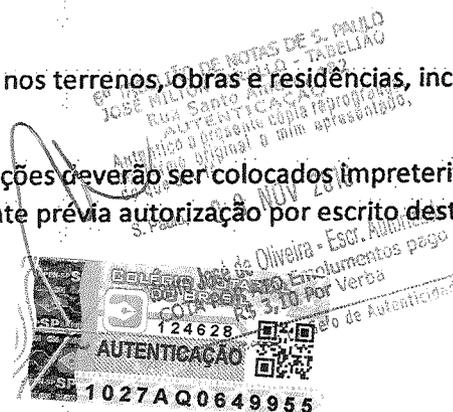
§ 2º - Sempre que necessário, o Associado deverá providenciar os serviços de caçambas para a coleta de entulhos ou restos de construção, as quais deverão ser posicionadas dentro do lote, ou na impossibilidade, na rua em frente ao seu lote

§ 3º - Quando a edificação estiver habitável, o associado deverá obrigatoriamente providenciar a 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 empreendimento, de forma a impedir a sua manipulação por animais e crianças.

Artigo 14 - Não será permitida nos lotes e residências, em caráter de comércio, a criação de animais e aves de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos a vizinhança.

Artigo 15 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos, obras e residências, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel.

§ Único – Os anúncios de qualquer natureza, inclusive vendas e locações deverão ser colocados impreterivelmente no quadro de aviso a ser afixado pela Associação na sua sede e mediante prévia autorização por escrito desta.



Capítulo IV – Da Análise de Projetos

Artigo 16 - Todo o projeto apresentado pelo associado para aprovação deverá obedecer, além das exigências da lei, as normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato de Venda e Compra do Lote, nesse Regulamento e nas decisões das Assembleias.

§ Único – O associado também deverá obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações que estejam em desconformidade com as normas, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

Artigo 17 - Os associados deverão 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 18 - 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 todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela 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. Após a aprovação da Associação, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura e demais Órgãos Públicos competentes;

§ 1º - É responsabilidade do Associado e dos profissionais contratados pelo mesmo, solicitarem os projetos complementares não obrigatórios pelo Associação (estudo e sondagem de solo, projeto estrutural, elétrico, hidráulico, de interiores, entre outros). Lembrando-se que o proprietário e os profissionais contratados pelo mesmo ficarão responsáveis por qualquer dano ou falha que venha a acontecer por conta da falta da realização dos projetos citados.

§ 2º – A taxa de análise e pré-aprovação de projeto residencial deverá ser paga pelo associado que solicitar este serviço, o qual poderá ser realizado pela Associação, mediante contratação de empresa devidamente contratada pela Associação para tal finalidade

§3º – Ocorrendo o inadimplemento do Associado na época da submissão do Projeto à Associação, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

Artigo 19 - Nenhum Projeto será aprovado caso não apresente Laudo Topográfico e este deverá ser providenciado por profissional habilitado, deverá ser apresentado separado do projeto completo, com a ART recolhida quando da Aprovação. Este laudo garantirá que o Associado esteja construindo dentro dos limites de seu lote, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas.

Artigo 20 – Para a aprovação final deverá ser entregue 03 (três) vias do projeto completo contendo os seguintes documentos: planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos, muros de divisa e limites do lote; 2 cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, subsolo, garagem, desde a guia fronteira até os limites de fundos; 1 corte de piscina com indicação de declividade; 2 elevações: frontal e lateral, 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; detalhe de escada; levantamento planialtimétrico com curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno; 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; 03 (três) vias dos Memoriais da Construção e da Piscina (quando houver); Memorial Gráfico Perimétrico de Cálculo das Áreas e 03 (três) cópia da A.R.T. ou R.R.T do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida.



§ 1º – Para efeito de pré-análise do projeto será aceita 01 via e, no caso do mesmo atender todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do Lote e nesse Regulamento, 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. apresentar o projeto no “Padrão Prefeitura”;
- c. as peças gráficas não poderão conter emendas ou rasuras;
- d. apresentar na Situação sem Escala: quadra, lotes e confrontantes; vias de acesso e indicar o Norte Magnético;
- e. no Levantamento Planialtimétrico, apresentar: lotes confrontantes; largura de rua e passeio (cotar); E=R na frente, fundo e lateral; cursos d’água, mobiliário urbano ou outros elementos físicos próximos ao lote e suas respectivas delimitações relevantes para o projeto;
- f. apresentar detalhe da escada e informar o sentido, número de degraus e altura do guarda corpo;
- g. deverá existir acesso à pedestre, independentemente da circulação de veículos, sendo que estes acessos deverão constar no projeto;
- h. Deverá constar em projeto a locação do padrão de água e luz;
- i. Apresentar no projeto área de preservação permanente, faixas *non aedificandi* e outras características cadastrais, conforme lei municipal, relevantes para o projeto;
- j. apresentar planta de cobertura com declividade do telhado, linha de corte e tipo de telha;
- k. apresentar detalhe de calha e do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;
- l. nas plantas baixas, indicar a área permeável e indicar no carimbo a porcentagem;
- m. apresentar Memorial Gráfico de Cálculo Perimétrico de áreas de todos os pavimentos em 3 (três) vias, devidamente assinadas;
- n. quando houver escada no recuo (lateral e/ou frente), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- o. não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior a 3,00m de altura;
- p. caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO (situação atual e situação pretendida).
- q. Indicar em planta a altura de todos os muros de divisa somados à altura dos muros de contenção quando os mesmos se sobreporem.
- r. Nos Cortes deverá ser indicado o Perfil Natural do Terreno, muros de divisa e arrimo com as alturas e nível dos pavimentos;

Artigo 21 - Deverão constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

- a. o abastecimento de água potável é através de rede pública;
- b. os lotes deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento);
- c. o projeto da calçada atende as normas de acessibilidade da NBR 9050.



§ Único – A aprovação do projeto pela Associação não implica em aprovação pela Prefeitura e demais órgãos competentes. Antes do início da obra, deverá ser entregue a Associação uma cópia de Alvará de Construção e respectiva aprovação do projeto pela Prefeitura.

Artigo 22 - Ao final da construção, será realizada uma vistoria por engenheiro ou arquiteto da empresa contratada pela Associação, o qual emitirá um aval, caso esteja de acordo com o projeto aprovado pela Associação e Prefeitura. Será também fornecido a “Carta Liberatória para Habite-se” ao Associado, a qual autorizará este ao uso da sua residência. Esta liberação não exime o Associado da necessidade das vistorias exigidas pelas leis municipais, estaduais e federais.

§ Único – A vistoria deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a partir da data de solicitação formal por parte do Associado ou seu responsável técnico.

Capítulo V – Das Restrições quanto à Construção

Artigo 23 - Não será permitida a construção de mais de uma residência. Fica vedada à construção de outras edificações que não estejam incorporadas à construção principal (edículas, churrasqueiras, lavanderias, etc...).

Artigo 24 - Não será permitida a construção de prédios residenciais bem como comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliers para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outros fins que não sejam exclusivamente residenciais.

Artigo 25 - Nenhuma habitação poderá ter mais de 2 pavimentos ou altura de 9,00m (nove metros) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes e caixas d’água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal.

§ 1º - A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos neste Regulamento, sendo que o pavimento térreo poderá estar a 1,00m (um metro) acima da cota média do alinhamento da rua com o terreno;

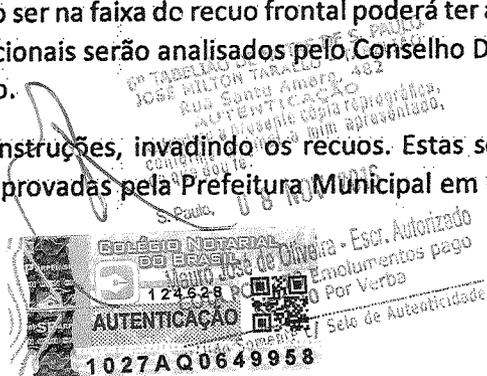
§ 2º - Em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não poderá exceder o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do piso do pavimento inferior ao forro do pavimento superior, desconsiderando as estruturas de cobertura.

§ 3º - Em lotes em declive, mais um pavimento poderá estar sob os dois pavimentos superiores (abaixo do nível da rua), respeitando todos os recuos, conforme este Regulamento e somente se a topografia do lote permita solução de iluminação e ventilação naturais do pavimento inferior;

§ 4º - Para lotes em aclave, será permitido a construção de mais um pavimento que estará sob os 2 pavimentos superiores, desde que o desnível natural do terreno, medindo perpendicularmente do alinhamento de frente ao alinhamento de fundos do lote, seja superior a 6,00m (seis metros) e este pavimento novo deverá estar totalmente enterrado no terreno e ser utilizado apenas para garagem, depósito e escada de acesso aos níveis superiores; cuja área do depósito será de no máximo 4,00m², obedecendo todos os recuos;

§ 5º - Havendo necessidade de construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura estritamente necessária a esta finalidade. Caso haja a necessidade deste muro ser na faixa do recuo frontal poderá ter altura máxima de 1,00m e tratamento arquitetônico compatível. Casos excepcionais serão analisados pelo Conselho Deliberativo da Associação, a real necessidade e eventual aprovação do mesmo.

§ 6º - Não serão permitidas pérgulas ou qualquer tipo de construções, invadindo os recuos. Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para auto e garagem, salvo se aprovadas pela Prefeitura Municipal em conformidade com o Plano Diretor.



§ 7º - Não será permitido a construção de edículas nos fundos dos lotes, somente anexada a construção principal respeitando os recuos indicados nesse regulamento

Artigo 26 - Será considerado o mesmo pavimento desníveis de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 27 - Área de construção deverá ter no mínimo 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para edificações em alvenaria. Em ambos os casos, serão contabilizados apenas a área do corpo principal da edificação, não contabilizando; abrigo para carro, varanda(s) e terraço(s).

a. fica vedada a construção pré-fabricada de madeira e fica vedada a construção de outras edificações que não estejam incorporadas a construção principal "Edículas, Churrasqueiras, Lavanderias, etc..";

b. O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 1 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote, não se computando, para este efeito, as áreas de garagem ou terraços descobertos;

c. A taxa de ocupação máxima do lote será igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder a metade da área do lote, se computando, para este efeito, a projeção das garagens cobertas e abrigos para auto, externas à edificação principal e projeção de cobertura com largura superior a 0,70m (setenta centímetros) além da alvenaria;

Artigo 28 - Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, 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 de Licença.

Artigo 29 - No caso de existência de abrigo para autos, não será permitida a construção no recuo frontal (principal e secundário) e poderá encostar-se à divisa lateral quando localizado no pavimento térreo. O pé direito mínimo será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), o pé direito máximo será de 3,00m (três metros) e o comprimento máximo será de 7,00m (sete metros) e mínimo de 5,00m (cinco metros), a partir do recuo frontal. As águas desta cobertura, não deverão possuir caimento em direção ao muro vizinho e a laje de cobertura deste abrigo não poderá ter nenhum tipo de uso quando se localizar no recuo lateral. A garagem não poderá encostar-se a nenhuma divisa lateral.

§ Único - Entende-se por garagem, a construção destinada para abrigar veículos com todas as vedações laterais em seu perímetro.

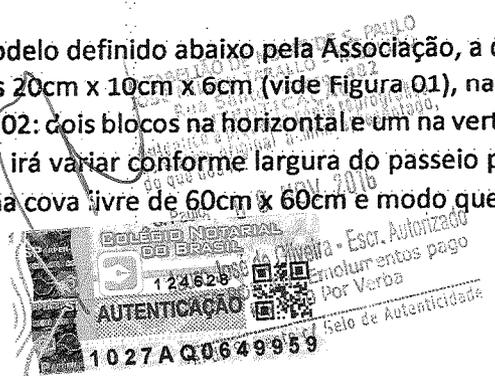
Artigo 30 - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote, deverão ser previamente autorizados pela Associação, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

§ 1º - A inobservância por parte do associado possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis.

§ 2º - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

Artigo 31 - Quando realizar a edificação no lote, respeitada todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

§ 1º - Construir a calçada em frente ao(s) lote(s) conforme modelo definido abaixo pela Associação, a qual deverá ser composta por pisos intertravados retangulares, de dimensões 20cm x 10cm x 6cm (vide Figura 01), na cor cinza (vide Imagem 01). Os blocos deverão ser dispostos conforme Figura 02: dois blocos na horizontal e um na vertical para quem olha da rua para o lote, lembrando que o número de "linhas" irá variar conforme largura do passeio público do lote. Na divisa do lote, onde houver árvore, deverá ser deixado uma cova livre de 60cm x 60cm e modo que a árvore fique centralizada (vide Figura 03).



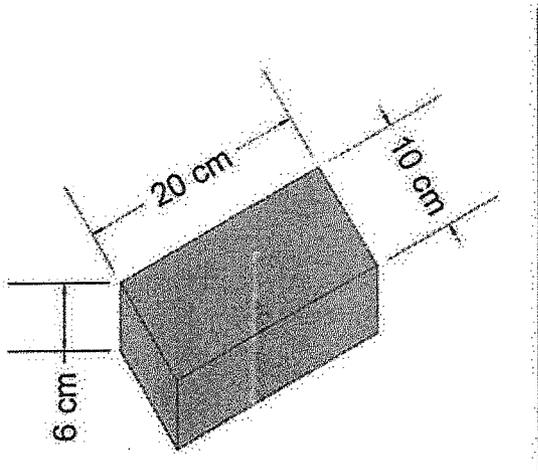


Figura 01 – Croqui ilustrativo das dimensões do bloco.



Imagem 01 – Cor do piso.

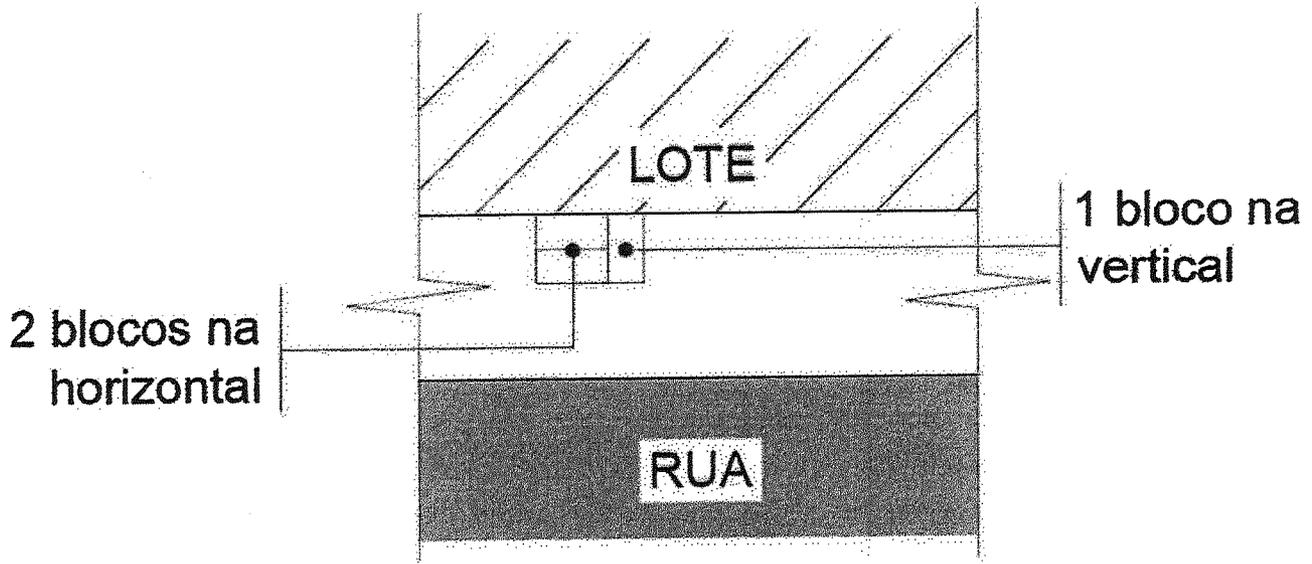


Figura 02 – Croqui ilustrativo da disposição dos blocos.

A handwritten signature in black ink.

COLEÇÃO NOTAS DE S. PAULO
50 TÍTULOS - MILTON TARALLO - TABELIÃO
JOSÉ Bua Santo Amaro, 452
Avenida Paulista, 1508 - São Paulo, SP
Autenticado e prescrito com a reprodução,
em forma original a mim apresentado,
em que consta.

124628
AUTENTICAÇÃO
1027A Q0649960

8 NOV 2016
Escr. Autorizado
documentos pago
Por Verba
Válido Somente para efeito de Autenticidade

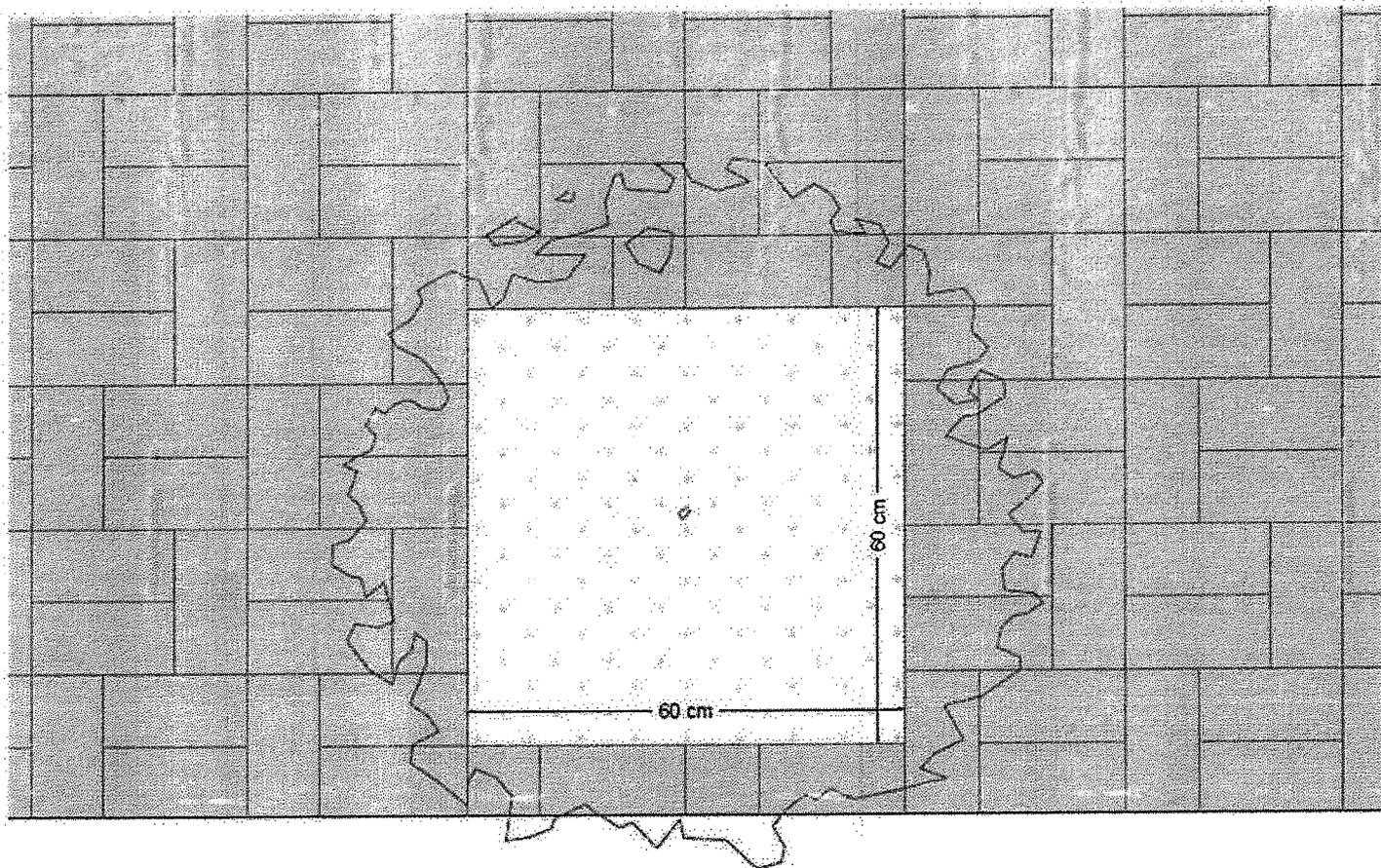


Figura 03 – Croqui ilustrativo da cova que deve ser deixada livre para as árvores.

§ 2º - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

§ 3º - Os muros de divisa, se construídos em alvenaria, deverão receber acabamento pelo lado exterior, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco.

§ 4º - Todos os muros construídos em divisas laterais ou de fundo, que confrontem com áreas verdes e vielas sanitárias, deverão respeitar a altura máxima de 3,00 (três) metros medidos do terreno natural e ter obrigatoriamente, suas superfícies externas rebocadas e pintadas na cor branca, sua superfície superior nivelada em toda a sua extensão, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura em relação ao terreno natural.

§ 5º - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil, portões ou cerca-viva ao longo do alinhamento de frente, sendo que na faixa do recuo frontal de 6,00m (seis metros), na faixa de recuo para a rua secundária de 2,00m (dois metros), nas suas laterais será permitida cerca-viva com altura máxima de 1,00m (um metro). No perímetro adjacente será permitido o fechamento lateral e de fundos com cerca viva ou muro com altura máxima de 2,00m.

§ 6º - A altura do fechamento lateral e de fundos, citado no parágrafo acima, sempre é contado a partir do piso acabado do respectivo lote, podendo ter no máximo 2,00m (dois metros).

§ 7º - Caso seja necessária contenção de terra no limite do lote com altura maior a 2m (dois metros), o fechamento lateral e de fundos (conseqüentemente com função de arrimo) poderá alcançar até 3m (três metros) conforme artigo 35 § 4º, não podendo ser construído um muro excedente a altura necessária para contenção quando ultrapassados os 2m (dois metros).

Handwritten signature

TABELÃO DE NOTAS DE S. PAULO
 TABELÃO DE NOTAS DE S. PAULO - TABELÃO
 S. Paulo, 08 NOV 2010
 COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
 424628
 AUTENTICAÇÃO: [QR Code]
 1027A Q 0649961
 Escr. Autorizado
 Documentos pago
 por Verba
 Sel. de Autenticidade

Artigo 32 - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovada pela Associação.

Artigo 33 - Fica terminantemente proibida a anexação de áreas reservadas, servidão ou de preservação a lotes particulares através de barreiras físicas, tais como muros, cercas gradis ou vegetação que configure tal intenção.

Artigo 34 - 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.

Capítulo VI – DO AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 35 - As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo de Frente: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento;
- Recuo de Fundos: 3,00m (três metros) medidos da divisa aos fundos;
- Recuo Lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, medido a partir das divisas laterais.

§ 1º - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Para a rua principal: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento do lote;
- Para a rua secundária: 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento do lote;
- Aos fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote;
- Na lateral: 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote.

§ 2º - Entende-se por rua principal e por rua secundária aquela que estiver descrita na matrícula do imóvel.

§ 3º - Todos os recuos mencionados acima serão contados a partir da alvenaria e, após a alvenaria, só deverá haver o beiral natural do telhado ou da laje, com comprimento máximo igual a 0,70m (setenta centímetros). As sacadas, jardineiras, e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, somente o duto da lareira, churrasqueira ou similar, poderá invadir, desde que esteja a dois metros de altura e somente no recuo lateral. A altura mínima da chaminé (churrasqueira ou lareira) será de 1,00m a contar do ponto mais desfavorável da cobertura;

§ 4º - Os muros de arrimo e contenção de terra deverão ter seus respectivos taludes protegidos com cobertura vegetal. Deverá ser informada no projeto a solução que será adotada para a contenção, que terá altura máxima de 3,00m (três metros), sendo que deverão também ser indicadas no projeto suas dimensões, de acordo com a localização do perfil natural do terreno.

§ 5º - Os lotes gravados com faixa de servidão com 1,50 m de largura, previstas para a passagem de tubulações de esgoto ou drenagem de lotes confrontantes, não poderão construir sobre as referidas faixas, devendo ser garantido, o acesso dos proprietários dos imóveis servientes às mesmas, desde que estes o comuniquem com antecedência mínima de 24 horas e tão somente para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas.

Artigo 36 - A faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para auto e equipamentos afins. Nos casos de terrenos em aclave ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiadas no terreno, sendo assim, não poderão ser armadas, sendo permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos, não podendo ter outra utilização, sendo que qualquer fechamento somente poderá ser executado após o referido recuo.



§ Único – Ao longo do alinhamento principal não será permitida a construção de mureta, gradil ou cerca-viva, exceto nos casos de muros de arrimo que poderão ter altura máxima de 1,00m e tratamento arquitetônico compatível. Cada caso será analisado pelo Departamento de Projetos e Obras da Associação que verificará a real necessidade de tal contenção.

Artigo 37 - Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida;

§ 1º – Não serão permitidas pérgulas ou construções similares invadindo os recuos. Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para autos.

§ 2º – Nas divisas laterais, ao longo dos recuos de frente, serão permitidas muretas, grades ou cercas-vivas com até 1,00 (um) metro de altura.

§ 3º – No recuo Lateral, não poderá haver escada armada, somente acompanhando o perfil Natural do Terreno;

§ 4º – Não será permitido muro de fechamento nas faixas dos recuos laterais, somente portão ou gradil, com altura máxima de 2,00m (dois metros);

Artigo 38 - Na faixa de recuo de fundos será permitida a construção de piscina e casa de máquinas, que deverá respeitar o afastamento das divisas de no mínimo 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 39 - No(s) lote(s) de esquina deverão ser respeitados os recuos de 6,00 m (seis metros) para a rua principal e 2,00 m (dois) metros para a rua secundária. Devendo estes recuos ser utilizados apenas como jardim.

§ Único – Em lotes de esquina, ao longo do alinhamento secundário será permitida a construção de mureta com até 1,00 (um) metro de altura ou cerca-viva com até 2,00 (dois) metros de altura, medidos a partir do nível do terreno natural;

Artigo 40 - Não será permitido locar em planta o abrigo de gás no recuo da frente.

§ 1º - Nos recuos laterais e de fundos será permitida o avanço na edificação principal para a construção de abrigo de gás, chaminés ou lareiras com dimensões de 0,50 m de largura por 1,00m de comprimento, sendo jamais permitido este avanço no recuo frontal de 6,00m;

§ 2º - O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Regulamento implicará em notificação ou multa conforme o critério a ser adotado pela Associação.

Artigo 41 – As demais restrições quanto à Construção deverão ser respeitadas conforme apontado no Contrato de Compromisso de Venda e Compra assinado pelo comprador do lote, quando de sua aquisição.

Artigo 42 - As restrições quanto ao uso do solo e meio ambiente, como quanto à aprovação dos projetos e à construção contida neste Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais.

Capítulo VII – Da Execução das Obras

Artigo 43 - O associado deverá sempre manter a Segurança e a Associação informadas por escrito sobre o início da obra.

Artigo 44 - horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta das 08:00 às 17:00 horas e aos sábados das 8:00 às 13:00 horas, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do Associado e comunicado ao Corpo de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados;

§ Único - É proibido o trabalho em período diferente do horário estabelecido nesse Artigo. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo ao órgão de Segurança do empreendimento suspender quaisquer atividades irregulares.



Artigo 45 - De Segunda à Sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do Empreendimento poderá ser acrescido em 1 hora;

Artigo 46 - A permissão de permanência de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário de funcionamento das obras determinado no Artigo 43, ou seja, até às 16:30 de segunda à sexta e aos sábados até às 12:30. Portanto, a saída dos veículos para carga e descarga deve ser feita no máximo até às 16:30 de segunda à sexta e no máximo até às 12:30 nos sábados.

Artigo 47 – Não será permitido o pernoite em obra.

§ 1º - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

§ 2º - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras devem obedecer a lei do silêncio, e não poderá incomodar vizinhos ou outros moradores.

Artigo 48 – O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação.

Artigo 49 – Deverá permanecer na obra a placa do responsável técnico com CREA/CAU, nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Construção.

§ 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 Vistoria pela Associação, no prazo máximo de 30 dias.

Artigo 50 – Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que haja aprovação do projeto residencial pela Associação e Prefeitura,

§ Único – A obtenção do Alvará de Execução de Obra é obrigatória antes do início da terraplenagem.

Artigo 51 – Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados na Associação. Os mesmos deverão seguir as normas contidas nesse Regulamento.

Artigo 52 – As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote, não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectada essa infração, o associado deverá providenciar a remoção do mesmo. Exceções somente poderão existir, se for dado a devida autorização formal do Conselho Deliberativo, após o mesmo receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

Artigo 53 - Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, ou mediante autorização da Conselho Deliberativo dessa Associação.

Artigo 54 - O Associado, mediante projeto aprovado na Associação, 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 55 - O alojamento de obras 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 nos fundos do lote, com fossa séptica e sumidouro.

Artigo 56 - 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 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 57 - 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.

Artigo 58 - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela associação, que informará caso exista necessidade de correções.

Artigo 59 - Em casos de obras paralisadas por mais de 90 dias, o associado poderá ser notificado pelo Conselho Deliberativo a fechar sua obra com 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 a taxa associativa.

Artigo 60 - É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza de piscinas não terminadas e etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, após o prazo de 90 dias de paralisação da obra, será passível de multa e execução por empresa contratada pela associação sendo repassada 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 empreendimento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitarem, e de se tornar habitat de animais nocivos.

Artigo 61 - Somente será permitida a utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização por escrito do Associado do mencionado lote, entregue à Associação, antes do início da obra.

§ 1º - Os lotes utilizados como apoio devem ser fechados com tapumes.

2º - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais, equipamentos e completamente limpo, no prazo máximo de 90 dias.

Artigo 62 - 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 63 - 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;

b. o projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;

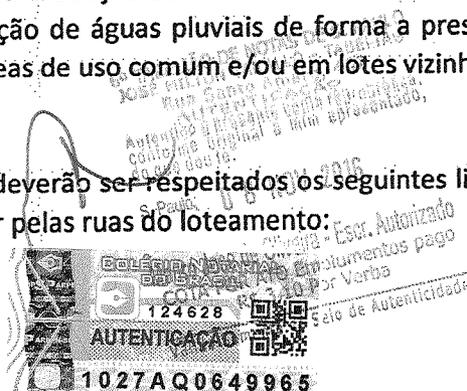
c. os marcos de concreto delimitadores do terreno deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do proprietário, até a construção dos muros ou cercas nas faces do lote;

d. os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 15 (quinze) 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;

e. se o cronograma da terraplenagem prever mais de 30 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;

f. é vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos;

g. em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para o(s) caminhão(ões) carregado(s) que for (em) trafegar pelas ruas do loteamento:



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

1º - 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 o Conselho Deliberativo 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 pelo Conselho Deliberativo. Caso esse ressarcimento não seja feito à Associação pelo associado infrator, a mesma poderá acioná-lo juridicamente.

§ 2º - Nos casos em que a irregularidade for momentânea (queima de material, despejo incorreto de água em logradouro público, veículos de carga e descarga ultrapassarem o horário de saída, entre outros), o proprietário será notificado na primeira vez e, caso venha a cometer a mesma irregularidade novamente, a multa será aplicada sem novo aviso prévio.

Artigo 71 - A sanção ou multa será aplicada pelo Conselho Deliberativo 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 72 - 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 73 - O valor da multa será fixado em 01 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 ao Conselho Deliberativo da Associação será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 74 - 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 II – Da Vigência

Artigo 75 - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação pelo Conselho Deliberativo, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que será permitido 30 (Trinta) dias para a regularização dos itens em desacordo com o mesmo.

Artigo 76 – Revogam-se as disposições em contrário.

Artigo 77 - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada pelo Conselho Deliberativo.

§ Único - As normas convencionais do empreendimento "Reserva Santa Anna", gravadas em Contrato de Compra e Venda, não poderão ser alteradas pelo Conselho Deliberativo.



Artigo 78 - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá ao Conselho Deliberativo e respectivas Comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

São Paulo, 21 de setembro de 2016



[Handwritten signature]

ADEMIR FERNANDES MENDONÇA
CONSELHEIRO PRESIDENTE

OF. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO MUNICÍPIO DE BARUERI - SP
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE DO SELO DE
RECONHECIMENTO DE ASSINATURA DE ADEMIR FERNANDES MENDONÇA, a qual compareceu ao Ofício depositando
Barueri, 21 de setembro de 2016.

SÉDE

[Handwritten signature]

OFÍCIO DE REGISTRO DAS PESSOAS NATURAIS DA BARUERI - Est. São Paulo
Ademar Aparecido dos Santos
Escritor de Autenticação

REGISTRO NOTARIAL DO BRASIL
115840
FIRMA 1
0168A00481141

6º TABELÃO DE NOTAS DE S. PAULO
JOSE MILTON TARALLO - TABELÃO
Rua Santo Amaro, 489
Autenticação
Autentico e apresento cópia reprográfica,
conforme original a mim apresentado,
do que dou fé.

08 NOV 2016
REGISTRO NOTARIAL DO BRASIL
124628
AUTENTICACAO
1027A00649968 de Autenticidade

Escr. Autorizado
documentos pago
Verbo