

bellavittà

VISTA VERDE

REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

bellavittà

V I S T A V E R D E

Regulamento de Restrições Urbanísticas e de Construção da Associação dos Proprietários em BellaVittà Vista Verde

- **Capítulo I — Da Associação dos Proprietários**
- **Capítulo II — Do meio ambiente**
- **Capítulo III — Das restrições de uso do Lote**
- **Capítulo IV — Da análise de projetos**
- **Capítulo V — Das restrições quanto a construção**
- **Capítulo VI — Do afastamento das Divisas**
- **Capítulo VII — Da execução das obras**
- **Capítulo VIII — Das Disposições Gerais**
 - Seção I — Das Penalidades**
 - Seção II — Da vigência**

Capítulo I — Da Associação dos Proprietários

Artigo 01° - A ASSOCIAÇÃO A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM BELLAVITTÀ VISTA VERDE doravante denominada Associação, é composta pelos associados fundadores e pelos titulares de direitos e adquirentes dos lotes que compõem a primeira fase do loteamento denominado Residencial Reserva dos Victor, comercialmente "Bella Vittá Vista Verde", que encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP, sob ri° R.3, na matrícula 101,486, em 05/04/2011.

§ 1° - As disposições e restrições constantes no presente Regulamento sujeitam todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários o/ou possuidores, a qualquer título, dos lotes o/ou unidades residenciais no empreendimento o se destinam à manutenção da concepção original de seu projeto e à preservação do conceito urbanístico e paisagístico;

§ 2° - As normas aqui disciplinadas têm caráter supletivo da Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, prevalecendo após o cumprimento de todas as normas e preceitos legais pertinentes;

§ 3° - A aquisição do imóvel no empreendimento implica na aceitação plena do presente Regulamento o no reconhecimento irrevogável da Associação como entidade responsável por regular as normas de ocupação, urbanização, deles° ambientais e controle da harmonia arquitetônica das edificações a serem executadas, dentro dos seus limites legais;

Capítulo II — Do Meio Ambiente

Artigo 2° - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote, o associado assume a responsabilidade de plantar outras duas árvores em substituição a cada árvore suprimida ou de acordo com a recomendação da Prefeitura Municipal e Órgãos Públicos correlatas.

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

§ 2° - A área, não ocupada pela edificação deverá preservar a cobertura vegetal remanescente;

Artigo 3° - 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.

§ 1° - É terminantemente proibida a caça de animais;

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

Artigo 5° - 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 do proteção permanente, entre outros.

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

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

Capítulo III — Das Restrições de Uso do Lote

Artigo 7° - Em razão da destinação do empreendimento ser exclusivamente residencial, não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de qualquer natureza ou outras atividades ainda que sem fins lucrativos.

Artigo 8° - Em cada lote somente será permitida a edificação do uma única unidade residencial a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

Artigo 9° - Fica, em consequência, vedada a construção do edificações para habitação coletiva.

Artigo 10° - Todo o acesso às dependências dos lotes deverá ser efetuado exclusivamente através da portaria centrai, não sendo permitido nenhum tipo de acosso através das áreas de lazer e áreas comuns.

§ Único - A entrada para os lotes somente será permitida pela rua de acosso ao mesmo;

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

Artigo 12° - Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote original 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 do materiais de construção durante a execução das obras no lote.

§ Único - Quando a edificação estiver habitável, o associado deverá obrigatoriamente providenciar a instalação de caixa do correio para proteção de sua correspondência e também a colocação da lixeira no alinhamento frontal para preservação do 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 o nas residências a criação de animais, em caráter do comércio ou de tal forma que cause perturbação ou eleitos nocivos a vizinhança.

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

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

Capítulo IV — Da Análise de Projetos

Artigo 16° - Todo e cada projeto de construção de residência apresentada pelo associado para aprovação deverá obedecer além das exigências da lei, às normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato do Venda e Compra do Lote, a esse Regulamento e às decisões das Assembleias.

Artigo 17° - Os associados antes do iniciar o projeto se sua construção deverá entrar em contato com a Associação, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais e os procedimentos para análise o aprovação deste projetos.

Artigo 18° - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizará pelos atos praticados, bem como peio acompanhamento da obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos. deverão ser previamente aprovados pela Associação, ou técnicos propostos, que verificará obediência aos afastamentos das divisas, uso adequado da área ocupada o aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste regulamento. Após a aprovação da Associação, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos Públicos competentes.

§ Único - 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 Levantamento Topográfico do lote, o qual deverá ser elaborado por profissional habilitado e, deverá ser apresentado em separado do projeto completo, com a ART recolhida. Este levantamento tem a intenção de garantir que os Associados estejam construindo dentro dos limites cie seus lotes, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas, sem os prejuízos aos demais e áreas comuns.

Artigo 20° - Para a aprovação final, o projeto completo deverá ser entregue em 03 (três) vias originais contendo as seguintes informações e documentos: plantas baixas de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos; 2 cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, subsolo, garagem, desde a guia frontal até os limites de fundos; 1 corte de piscina com indicação de declividade; 2 elevações: frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno o 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, quadro de iluminação , ventilação, dimensões dos caixilhos; 03 (três) vias originais do Levantamento Planialtimétrico (topográfico) com curvas do nível, ângulos de fechamento da área do terreno com ART do profissional devidamente recolhida; Memoriais do Construção e da Piscina e ou Muros do Arrimo em divisas do lote (quando ultrapassar 3,00m de altura), neste último caso

acompanhada do ART do engenheiro responsável pelo cálculo; Memorial Gráfico Perimétrico de Cálculo das Áreas; Memoriais Descritivos e de Cálculo da Fossa Séptica, Filtro e Sumidouro, com desenho esquemático (conforme NBR 7229/93 e texto atualização NBR 13.969/97), cópias da ART do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida.

§1º - Para efeito do pré-análise, será aceita 01 via original do projeto o Levantamento Planialtimétrico com ART do profissional recolhida, sendo que, caso o mesmo atenda todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda o Compra do Lote e nosso 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 impresso em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4;
- b) apresentar o projeto completo no padrão da 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 (Escritura/Real);
- f) detalhes do escadas e informar sentido, número de degraus e altura do guarda corpo;
- g) deverá existir acesso a pedestre, independentemente da circulação de veículos, sendo que estes acessos deverão constar no projeto;
- h) apresentar planta de cobertura com declividade do telhado, linha de corte e tipo de telha;
- i) detalhe da calha o do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;
- j) nas plantas baixas, indicar a área permeável e indicar no carimbo à porcentagem;
- k) apresentar Memorial Gráfico de Cálculo Perimétrico do áreas do todos os pavimentos devidamente assinados;
- l) quando houver escada no recuo (lateral c/ou frente), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- m) caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO DE LOTES (situação atual e situação pretendida);
- n) indicar em planta a altura de todos os muros de divisa, mais a altura máxima de eventual muro de arrimo;
- o) nos Cortes deverá ser indicado o Perfil Natural do Terreno, muros de divisa e arrimo com as alturas o nível dos pavimentos;
- p) deverá ser indicado no projeto a posição das entradas e água e luz;
- q) não será permitido posicionar abrigo de gás no recuo da frente;

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

- o abastecimento de água potável é através de rede pública;
- enquanto não houver rede pública, o tratamento do esgoto será individual conforme NBIR 7229/93, garantindo as distâncias mínimas de 1,50 m (no mínimo), das divisas do lote;
- será respeitada a taxa de permeabilidade mínima do 15% (quinze por cento);

§ Único - A aprovação do projeto pela Associação não implica em aprovação pela Prefeitura Municipal o demais órgãos competentes. Antes do Início da obra, deverá ser

entregue a Associação uma cópia de Alvará do Construção e respectiva aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

Artigo 22° - Ao final da construção, o Associado deverá providenciar a concessão do auto de conclusão da obra ("Habite-se") a ser emitido pela Prefeitura municipal, sem o que fica expressamente proibida a habitação da residência, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.

Capítulo V — Das Restrições quanto à Construção

Artigo 23° - Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo o superior) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portarias, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com a construção principal.

Artigo 24° - Além dos dois pavimentos mencionados no artigo 23, serão tolerados um porão e um sótão quando aqueles forem necessários pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico.

Artigo 25° - Será permitida a construção do terceiro pavimento, quando a cota média do terreno for igual ou superior a 3,00m (três metros), sendo que o terceiro pavimento deve estar recuado 9,00m (nove metros) do alinhamento da rua. O pavimento térreo pode estar 1,25m acima da cota do alinhamento da rua com o terreno.

Artigo 26° - Será considerado como um mesmo pavimento se nela houver em desnível de até 1.50m (um moiro e meio).

Artigo 27° - Não será permitido qualquer tipo de construção sobre a faixa de viela sanitária, sendo que nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os afastamentos e/ou Recuos deverão ser de no mínimo 3,00 (três) metros sobre ela.

Artigo 28° - Os lotes gravados com faixa de servidão com 1,50 m de largura (dominantes), previstas para a passagem de tubulações do 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 72 horas e tão somente para a instalação de tubulações, ou para a manutenção das mesmas.

Artigo 29° - Área de construção deverá ter no mínimo 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações em alvenaria e 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) no caso do construção de casa de madeira "pré-fabricada" ou outros tipos de materiais para vedação, Em ambos os casos, será contabilizado apenas a área do corpo principal da edificação, abrigos para carro, varanda(s) e terraço(s):

- a) O coeficiente do aproveitamento máximo do lote será igual a 1,20 (um e vinte), isto é, a área construída computável total da edificação poderá ser, no máximo, igual a área do lote mais 20%
- b) A taxa de ocupação máxima do lote, isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder 60 % (cinquenta por cento) da área do lote, computando-se também, para este cálculo, áreas externas à edificação principal, tais como garagens cobertas e/ou abrigos para auto e projeção das coberturas com largura superior a 1,00m (um metro) além das fachadas, beirais de telhados, com largura inferior a 1,00m não serão considerados áreas computáveis.

- c) A área mínima permeável deverá ser do 15% (quinze).
- d) Não é permitido nenhuma construção no recuo dos fundos. Não será permitida a construção de edículas.

Artigo 30° - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas do 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.

§1° - 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 providenciam o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis;

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

Artigo 31° - Ao realizar a obra da edificação, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta normalização, o associado obriga-se a;

§1° - Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s), inclusive de lotes vizinhos cedidos para uso como canteiro ou depósito provisório de material da obra, totalmente gramada;

§2° - Manter taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis, com proteção de forma a evitar a erosão;

§3° - Dar acabamento externo nos muros de divisa, se construídos em alvenaria, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco;

Artigo 32° - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins do canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, autorização, 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 quaisquer desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, bem como movimentação de terra no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovada pela Associação.

Capítulo VI — Do Afastamento Das Divisas

Artigo 36° - as construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios;

- Recuo de Frente: 5,00m (cinco metros) e deverá ser de uso único e exclusivo do paisagismo, medidos do alinhamento frontal do lote até o início da construção (mesmo que seja varanda ou garagem). No caso de lotes contíguos por divisas do fundo, este

recoo deverá ser também respeitado na face oposta limítrofe com a rua ou avenida considerada de fundos.

- Recuo de Fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote;
- Recuo Lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do cada lado, medido a partir das divisas laterais, onde não exista abertura lateral na fachada.

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

- Para a rua principal: 5,00m (cinco metros) para uso único e exclusivo do paisagismo, medidos do alinhamento do lote até o início da construção (mesmo que seja varanda ou garagem);
- 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;
- Nas laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote.

§2º - Entende-se por rua principal e por rua secundária aquela em que estiver descrita na matrícula do Imóvel;

§3º - Todos os recuos/afastamentos mencionados acima serão contados a partir das fachadas: os beirais, as sacadas, jardineiras (se acima do 1,00m) e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo/afastamento; não serão permitidas pérgulas ou construções similares invadindo os recuos, Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para autos;

Artigo 37º - Não será permitida a construção de garagem e/ou vaga para automóvel no recuo frontal e secundário, porém poderá ser feito uso de um dos recuos laterais com comprimento máximo do 10,00m (sele metros) e o mínimo de 5,00m (cinco metros), à partir do recuo frontal, sendo sempre sua construção térrea respeitando a altura máxima do muro de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), podendo ser seguido de pilares, que serão utilizados como apoio da cobertura e não podendo o pé direito ultrapassar 3,00m (três metros), sendo que o caimento das águas do telhado desta cobertura não será em direção ao lote vizinho.

Artigo 38º - Nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 5,00m (cinco metros) correspondentes ao recuo da frente, plantar sebes vivas, com altura máxima de 0,50m (meio metro) a partir do nível do terreno, podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais o do fundo, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). Não será permitido muro de fechamento nas faixas dos recuos laterais, somente portão vazado ou gradil, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta decímetros), em um ponto apenas em cada lateral.

Artigo 39º - Na faixa de recuo dos fundos será permitida a construção de piscina, sendo está distante dos muros laterais e fundos das edificações, no mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros). A piscina também poderá ser edificada respeitando os recuos/ou afastamentos frontal do 5.00m (cinco metros), e os demais recuos e/ou afastamentos laterais e fundos de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 40º - No(s) lote(s) de esquina deverão ser respeitados os recuos do 5,00m (cinco metros) para a rua principal o 2,00 (dois metros) para a rua secundária. Devendo estes recuos, ser utilizados apenas como jardim.

Artigo 41º - A faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação do piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para auto e

equipamentos afins. Nos casos dos terrenos em alicive ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso de 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 os veículos, não podendo ter outra utilização,

Artigo 42° - Ao longo do alinhamento principal não será permitida a construção de mureta, gradil ou cerca-viva, exceto nos casos de muros do arrimo que poderão ter altura máxima de 1,00m o tratamento arquitetônico compatível, sendo que na faixa do recuo frontal de 5.00m (cinco metros), na faixa do recuo para a rua secundária de 2,00m (dois metros), nas suas laterais, será permitida cerca-viva com altura máxima do 1,00m (um metro). No perímetro adjacente será permitido o fechamento lateral e do fundos com cerca viva ou muro com altura máxima do 2,00m (dois metros),

§1° - 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 2,00m (dois metros) de altura, medidos a partir do nível do terreno natural;

§2° - No recuo Lateral, não poderá haver escada, exceto se acompanhando o perfil Natural do Terreno;

§3° - Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro (mesmo que do arrimo) superior a 3,00m de altura. No caso das divisas laterais e de fundos, deverá ser respeitada a altura máxima de 2,00 m;

§4° - Os muros de arrimo parciais deverão ter os taludes contíguos protegidos com cobertura vegetal. Deverá ser informada rio projeto, a solução que será adotada para a contenção, sendo que deverão também ser indicadas no projeto, suas dimensões em relação ao perfil natural do terreno.

Capítulo VII — Da Execução das Obras

Artigo 43° - O associado deverá sempre manter a equipe de Segurança Patrimonial Interna e a administração da Associação informadas por escrito sobre o início da obra.

Artigo 44° - Horário do funcionamento das obras será de segunda a sexta-feira das 08:00 às 17:00 horas e aos sábados das 09:00 às 13:00 horas, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do Associado o comunicado à equipe de Segurança, som 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, podendo a equipe 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 de 1 hora;

Artigo 46° - A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário de funcionamento das obras determinado no Artigo 44.

Artigo 47° - Não será permitido o pernoite em obra.

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

Artigo 48º - O Associado deverá manter no local da obra, uma via original do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação.

Artigo 49º - Deverá permanecer na obra a placa do responsável técnico com indicação do registro no CREA/CAU, na Prefeitura, Nº do alvará do Execução da Obra e data da aprovação do projeto ria Associação.

§ Único - A permanência da placa mencionada nosso Artigo se dará durante toda a obra o a mesma deverá ser retirada quando do fornecimento do Certificado do Vistoria pela Associação, no prazo máximo de 30 dias;

Artigo 50º - Ficam vetados os serviços de terraplanagem, o Início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que haja aprovação do projeto residencial pela Associação.

Artigo 51º - Todos os funcionários das obras e domésticos, bem como, prestadores dos serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados pela Associação. Os mesmos deverão seguir as normas contidas nesse Regulamento.

Artigo 52º - As áreas do passeio ou calçadas. faixa entre as guias e sarjetas do 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 semente poderão existir, se for dada a devida autorização formal pelo Conselho da Associação, mediante solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

Artigo 53º - Não será permitido adentrar em obras alheias sem a expressa autorização do Associado proprietário da mesma.

Artigo 54º - 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 55º - O barracão de obras só poderá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido e removido no término da mesma. Deve ser dotado de banheiro nos fundos do lote, com fossa séptica e sumidouro. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo do 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido Alvará de Licença.

Artigo 56º - A obra executada, não poderá ser diferente da apresentada no projeto original, devendo qualquer alteração pretendida no decorrer da execução, ser novamente submetida à Associação o posteriormente aos órgãos competentes para aprovação. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação o a execução da obra, sem que o associado tenha encaminhado o projeto modificativo e o mesmo tenha sido aprovado pela Associação. É do direito da mesma restringir a entrada do material e/ou prestadores de serviços, enquanto o projeto não for devidamente regularizado.

Artigo 57º - Qualquer tipo de reforma que modifique a área construiria, ou modifique a fachada da residência, deverá primeiramente passar pela análise e autorização da Associação, além do obter a autorização dos órgãos públicos responsáveis.

Artigo 58° - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por técnicos designados pela associação, que informarão caso exista necessidade de correções.

§ Único - Ao final de cada uma das etapas abaixo, é obrigatório por parte do Associado ou responsável técnico da obra encaminhar à Associação uma solicitação por escrito de Pedido de Vistoria, som o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

- Vistoria da Locação da Fundação;
- Vistoria quando concluída a estrutura ou Alvenaria;
- Vistoria quando concluída a Cobertura;
- Vistoria quando do término da obra;
-

Essas vistorias deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o protocolo de recebimento pela Associação desse Pedido de Vistoria.

Artigo 59° - Em casos de obras paralisadas por mais de 90 dias, o associado poderá ser notificado pelo Conselho 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 à sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza de piscinas não terminadas (com drenagem para impedir empoçamentos) etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, após o prazo de 90 dias de paralisação da obra, será passível de multa a 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 o bom aspecto do empreendimento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, o que se tornar habitat e criadouros 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. e mediante autorização por escrito do Associado do mencionado lote, entregue à Associação, antes do início da obra.

§ Único - 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, nos termos da autorização recebida, 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 seus prepostos, 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 terraplanagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens;

- a) somente será permitido o início da terraplanagem 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 da obra, até a construção dos muros ou cercas nas faces do lote;
- d) os taludes de corte o aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 15 (quinze) dias contado a partir do término da terraplanagem, ser protegidos por meio da plantação de placas de gramíneas ou a lama, proveniente da erosão pelas chuvas, deverá ser contida de modo a não danificar as áreas do uso comum do loteamento ou os lotes vizinhos;
- e) se o cronograma da terraplanagem 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 eventual lançamento de lama nas áreas de uso comum e/ou em lotes vizinhos;
- f) é vedado o lançamento de taludes ou do material de aterro sobre lotes vizinhos;
- g) em havendo obras de movimentação de terra ou terraplanagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para o(s) caminhão(ões) carregado(s) que for (em) trafegar pelas ruas do loteamento;
 - Em caminhões de 2 eixos a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³ (quatro metros cúbicos);
 - Em caminhões de 3 eixos a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m³ (seis metros cúbicos);
 - É vedada a remoção de terra molhada;
- h) antes de iniciar os serviços, o proprietário e o empreiteiro responsável deverão assinar um termo de responsabilidade junto à Associação, visando a manutenção diária das ruas (através do cumprimento dos limites acima citados e limpeza de material particulado despejado sobre elas), junto à administração do loteamento, sem o que a obra não poderá ser desenvolvida.

Artigo 64° - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pela execução dos muros laterais e de fundo.

§1° - Após a conclusão dos muros laterais e de fundo, deverá ser executado o fechamento da obra com tapume, de forma que os tapumes frontais e laterais, em áreas de recuo, possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra;

§2° - O fechamento deverá ser feito com placas de madeira ou em perfis de chapas metálicas, pintados na cor verde, com altura mínima de 2,00 (dois) metros, não devendo o fechamento ultrapassar os limites do lote;

§3° - Não é permitida a ocupação do passeio, de sistemas de lazer, ou praças públicas com o tapume;

§4° - Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda ou para quaisquer outros fins;

§5° - O Associado é responsável em manter o fechamento do tapumes na obra, conforme materiais descritos acima, durante toda a execução da obra, ou quando do sua paralisação, sempre em perfeito estado de conservação e limpeza, o em caso de descumprimento, sofrerá as infrações contidas nesse regulamento;

Artigo 65° - Com relação a canalização de águas pluviais dentro da área do lote, é de responsabilidade do Associado a sua execução, bem como sua condução até as caixas de

captação do loteamento mais próximas, sendo que todas as despesas inerentes a este serviço, bom como sua manutenção, ocorrerão por conta do Associado.

Artigo 66° - A equipe de Segurança Patrimonial Interna poderá proceder vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra om questão ser Informado do fato.

Artigo 67° - O Associado responde por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou d terceiros contratados, por deixar poços abertos, alicerces som proteção e obras inacabadas, bom como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros.

Capitulo VIII - Das Disposições Gerais

Seção I - Das Penalidades

Artigo 68° - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento, sujeitará o morador ou associado a advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Artigo 69° - A multa poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso do limpeza de lotes, 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.

O associado terá um prazo de 15 dias para ter amplo direito de defesa, e no caso de reparação dos prejuízos causados, o mesmo tempo para as providências de conserto ou substituição do bom avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior ao Conselho, quo dará o devido retorno sobre este aceito.

§ Único - Caso o associado não responda â notificação dentro do prazo Indicado neste Regulamento, ou caso o mesmo não providencie o devido conserto ou substituição do bom avariado, poderá ser expedida a multa, além da cobrança pelos prejuízos causados, Caso tenha havido avaria material que seja considerada , não podendo o Conselho 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 polo ressarcimento á Associação do valor gasto, mediante a apresentação do notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num prazo a ser definido e acoito polo Conselho, Caso osso ressarcimento não seja feito à Associação pelo associado Infrator, a mesma poderá acioná-lo Juridicamente.

Artigo 70° - A sanção ou multa será aplicada polo Conselho da Associação, em decisão motivada, com observância do contraditório e assegurando-se ao morador ou associado a quem se imputa a transgressão sempre o direito da ampla defesa.

Artigo 71° - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos do notificações sobre Irregularidades graves detectadas om Inspeções que indiquem claramente a transgressão ou Infração, a multa poderá Incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação antecipada.

Artigo 72° - O valor da multa será fixado em 01 Taxa Associativa Ordinária, vigente no momento da Infração, o no caso de reincidência sobre a mesma Irregularidade em menos do 1 (um) ano, multa Igual ao dobro do valor da última multa aplicada pela mesma Irregularidade.

§ Único - O testemunho do moradores, Associados, funcionários contratados de empresas de manutenção, administração ou segurança, atestando por escrito em documento Identificado o assinado, encaminhado diretamente ao Conselho da Associação, será considerado como evidencia suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 73° - 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 74° - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação pelo Conselho, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que será permitido prazo 30 (Trinta) dias para a regularização dos Itens em desacordo com o mesmo.

Artigo 75° - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente. mediante decisão tomada pelo Conselho.

Artigo 76° - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá ao Conselho o respectivas comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

Cotia, 25 de agosto de 2022.