

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE

TÍTULO	PÁGINA
1.0 – Generalidades	2
2.0 – Restrições de uso de lote	2
3.0 – Análise de projetos	2
4.0 – Restrições de projeto e construção	4
4.1 – Implantação da construção	4
4.2 – Passagem de servidão	4
4.3 – Área construída, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento	5
4.4 – Considerações gerais	5
4.5 – Lote de apoio	6
4.6 – Afastamento das divisas	6
4.7 – Garagem	7
4.8 – Edículas	7
4.9 – Gás	7
4.10 – Piscina	8
4.11 – Muros	8
5.0 – Execução das obras	8
5.1 – Horário de trabalho	8
5.2 – Local da obra	9
5.3 – Ligações de infra-estrutura	10
5.4 – Terraplenagem	10
5.5 – Tapumes e telas de proteção	10
5.6 – Vistorias	11
5.7 – Obras paralisadas	11
5.8 – Reformas	11
6.0 – Habite-se	11
7.0 – Responsabilidade	12
8.0 – Anexos	13/14/15/16
8.1 – ANEXO I (Autorização para passagem de servidão com compromisso de reconstituição do lote utilizado)	
8.2 – ANEXO II (Autorização para uso de lote de apoio e compromisso de restituição e recomposição do lote)	
8.3 – ANEXO III (Declaração de ligação correta da edificação na rede de esgoto e águas pluviais pelo responsável técnico da obra (Lei Municipal 2729 de 14/06/06))	
8.4 – ANEXO IV (Relação de documentos exigidos pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba)	



1 - Generalidades

1.1 - Estas restrições foram elaboradas em conformidade com as Leis Federais, Estaduais e Municipais para projetos e obras, bem como diante das Restrições Contratuais admitidas na aquisição de imóveis do Residencial Campos do Conde, no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo, através da aprovação de projetos, fiscalização de obras, liberação de Habite-se e observação permanente pela Associação dos proprietários e pelos Órgãos Públicos competentes.

1.2 - As condições a seguir têm por finalidade precípua assegurar o uso apropriado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições e vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

2 - Restrições de Uso do Lote

2.1 - 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.

2.2 - Em cada lote de terreno somente será permitida a edificação de uma única residência, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, não sendo permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.

2.2.1 - Fica, em consequência, vedada a construção de prédios de apartamentos para habitação coletiva.

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

2.3.1 - A entrada para os lotes de terreno somente será permitida pela rua de acesso ao mesmo.

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

2.4.1 - Caso o projeto de unificação objetive lotes de terreno que prevêem a necessidade de faixas para passagem de redes para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, estas perderão seu efeito desde que o projeto aprovado junto à municipalidade preveja solução de escoamento para os lotes de terreno à montante, através do posicionamento de outra faixa para passagem de redes.

2.4.2 - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote de terreno original do loteamento, mesmo que a legislação assim permita.

2.5 - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza no lote de terreno sem construção para outros fins

2.6 - Quando a edificação estiver habitável, o associado deverá providenciar 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 de terreno vizinhos, ruas e áreas comuns do empreendimento, de forma a impedir a sua manipulação por animais e crianças.

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

3 - Análise de Projetos

3.1 - 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 de terreno, nesse Código de Edificações, nas decisões das Assembléias ou de acordo com mudanças e alterações, aprovadas para tal finalidade, deliberadas pelo Conselho e/ou Diretoria do residencial.

3.2 - Os associados deverão entrar em contato com a Administração da Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembléias Gerais.

3.3 - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e 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 Código de Edificações. Após a aprovação da Associação, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

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

3.5 - 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; 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; quadro de iluminação e ventilação; dimensões dos caixilhos; Levantamento Planialtimétrico, constando curvas de nível e ângulos de fechamento da área do terreno;
- 03 (três) vias dos Memoriais da Construção e da Piscina (quando houver); Memorial Gráfico Perimétrico de Cálculo das Áreas; Memoriais Descritivos e de Cálculo da Fossa Séptica, Filtro e Sumidouro (Caso a Prefeitura Municipal não reúna condições de tratar e afastar os esgotos ou não ser de responsabilidade do empreendedor a entrega da rede de esgotamento sanitário), com desenho esquemático (conforme NBR 7229/93 e texto atualização NBR 13.969/97);
- 01 (uma) cópia da A.R.T. ou R.R.T. do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida;
- 01 (uma) cópia do instrumento particular de compromisso de compra e venda do lote.

3.5.1 - Para efeito de pré-análise será aceita 01 via do projeto e dos memoriais, sendo que caso os mesmos atendam todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do lote de terreno e nesse Código de Edificações, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

3.5.2 - 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 de terreno e confrontantes; vias de acesso e indicar o Norte Magnético;
- e) no Levantamento Planialtimétrico, apresentar: lotes de terreno confrontantes; largura de rua e passeio (cotar); E=R na frente, fundo e lateral;
- 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) apresentar planta de cobertura com declividade do telhado, linha de corte e tipo de telha;
- i) apresentar detalhe de calha e do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;
- j) nas plantas baixas, indicar a área permeável e indicar no carimbo a porcentagem;
- k) apresentar Memorial Gráfico de Cálculo Perimétrico de áreas de todos os pavimentos em 3 (três) vias, devidamente assinadas;
- l) quando houver escada no recuo (lateral e/ou frente), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- m) caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote de terreno, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO (situação atual e situação pretendida).
- n) indicar em planta a altura de todos os muros de divisa, mais a altura máxima do muro de arrimo;

- o) nos Cortes deverá ser indicado o Perfil Natural do Terreno, muros de divisa e arrimo com as alturas e nível dos pavimentos;
- p) deverá locar no projeto a entrada e água e luz.

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

- o abastecimento de água potável é através de rede pública;
- quando o tratamento de esgoto individual for utilizado pelo loteamento, deverá garantir as distâncias mínimas de 1,50 m, das divisas do lote de terreno;
- os lotes de terreno deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento).

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

4 – Restrições de projeto e construção.

4.1 - Implantação da construção

4.1.1 - A construção 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 Código de Edificações;

4.1.2 - Além dos dois pavimentos, poderá a juízo da Diretoria da Associação dos proprietários, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo da construção e ou a topografia do terreno assim o exigirem.

4.1.3 - Poderá, ainda, ter mezanino ou sótão, desde que a altura total da edificação não ultrapasse 7,00 (sete) metros, medidos entre a cota do nível do piso do pavimento térreo e a cota do nível superior da laje de cobertura do último pavimento, não sendo considerados, tanto o telhado, bem como compartimentos para caixas d'água e barriletes.

4.1.4 - Além dos dois pavimentos, será permitida a construção de um pavimento inferior, abaixo do nível da rua, desde que:

a) A topografia do lote de terreno permita solução de iluminação e ventilação naturais do pavimento inferior;

b) Em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00 (nove) metros, medidos do piso do pavimento inferior até o forro (teto) do pavimento superior, desconsiderando-se as estruturas de cobertura;

c) O pavimento inferior deverá atender a mesma taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos obrigatórios exigidos neste Código de Edificações para os demais pavimentos independente do uso a que se destina.

4.1.5 - O nível da face superior do pavimento térreo deverá distar uma altura de, no máximo, 1,00m (um metro) acima do ponto mediano da guia do logradouro público principal e de acesso ao lote. O patamar deverá ter, no mínimo, 10,00 m² (dez metros quadrados) de área construída.

4.1.6 - Quando o desnível do lote em relação ao logradouro público for maior do que 3,00m (três metros), o piso do pavimento térreo poderá estar situado na cota intermediária entre o nível mais elevado e o mais baixo em relação o logradouro público. (Esse item atende toda a Quadra A, Quadra B lotes 1 a 12, Quadra C lotes 1 a 12, Quadra D lotes 1 a 11, Quadra E lotes 1 a 9, Quadra F lotes 1 a 8 e Quadra H lotes 25 a 30)

4.1.7 - Será considerado o mesmo pavimento em desnível de até 1.50m (um metro e cinquenta centímetros).

4.2 - Passagem de Servidão

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



4.2.2 - Os lotes de terreno gravados com faixa de servidão com 1,50 m de largura, previstas para a passagem de tubulações de esgoto ou drenagem de lotes de terreno 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.

4.2.3 - Ficará sob responsabilidade do proprietário, cujo lote, por questão de topografia e que não seja atendido por rede de esgotos ou pluvial, e que necessite de servidão do lote vizinho, executar, às suas próprias expensas, as redes necessárias. (ANEXO I)

4.2.4 - Fica a cargo do usuário da servidão, todas as obras necessárias a sua construção, conservação e limpeza. Detectada qualquer falha na conservação e limpeza o usuário será notificado para solucionar o problema, em 24 horas da notificação. Caso isto não ocorra, no prazo de 24 horas da notificação, a Associação realizará os serviços necessários, cobrando do usuário o reembolso das despesas incorridas na obra.

4.2.5 - Lotes sujeitos a passagem de Servidão, quando edificados deverão prever tubulação de 6" (seis polegadas) de diâmetro mínimo sob a edícula e áreas pavimentadas da faixa de recuo lateral, para posterior passagem da tubulação definitiva de 4" (quatro polegadas) pelo usuário, sem transtorno ao cedente. A tubulação prevista deverá ultrapassar 1,20m (um metro e vinte centímetros) das áreas pavimentadas e da edícula. Será de responsabilidade do proprietário cedente a previsão para passagem de Servidão e a alteração de Servidão já executada em lote a ser edificado.

4.2.6 - Não é permitido o deságüe em rede existente, ou seja, cada residência deve dispor de instalações independentes

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

4.3 - Área construída, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento

4.3.1 - Área de construção deverá ter no mínimo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) da área do lote de terreno para edificações em alvenaria. Serão contabilizadas apenas as áreas do corpo da edificação principal, edícula e garagem/abrigo para autos, não sendo contabilizadas as áreas de varanda(s) e terraço(s).

4.3.2 - O coeficiente de aproveitamento máximo do lote de terreno será igual a 1 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote de terreno;

4.3.3 - A taxa de ocupação máxima do lote de terreno será igual a 50%, isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder cinquenta por cento da área do lote de terreno, se contabilizando, para este efeito, a edícula (quando incorporada ao corpo principal), a projeção das garagens cobertas e abrigos para auto, externas à edificação principal, a projeção de cobertura com largura até 0,60m (sessenta centímetros) além da alvenaria, conhecidos como beirais, não serão consideradas áreas computáveis;

4.3.4 - A taxa de ocupação máxima do lote de terreno será igual a 40% (quarenta por cento), para um ou dois pavimentos, quando a edícula estiver separada do corpo principal da edificação. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da projeção horizontal da construção principal.

4.3.5 - A área mínima permeável será de 20% (vinte por cento).

4.4 – Considerações gerais

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

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

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

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

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

4.4.6 - Quando realizar a edificação no lote de terreno, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Código de Edificações, o associado obriga-se a:

- Manter a área da calçada em frente ao(s) lote de terreno(s) de terreno, inclusive de lote de terreno vizinhos cedidos para uso como canteiro ou depósito provisório de material de obra, totalmente gramada.
- Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

4.5 - Lote de apoio

4.5.1 - Não será permitida a ocupação de lote de terreno(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 de terreno que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovada pela Associação. (ANEXO II)

4.5.2 - Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra.

4.5.3 - O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias, salvo quando não houver lotes vazios vizinhos à obra, zelando o associado pela limpeza da via.

4.5.4 - Não serão permitidas instalações de banheiros, W.C. ou alojamento no lote de apoio.

4.5.5 - A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

4.5.6 - O lote de apoio deverá ser fechado em seu perímetro com tapume, devendo ser respeitada o passeio público para o fechamento frontal do lote de apoio.

4.5.7 - Após a conclusão da obra, o lote de apoio deverá ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado no prazo máximo de 90 dias após o término da obra, passado este prazo a Associação dos proprietários executará os serviços, cobrando do proprietário as despesas incorridas.

4.6 - Afastamento das divisas

4.6.1 - As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo de Frente: 5,00m (cinco metros) para uso único e exclusivo do paisagismo, medidos do alinhamento da calçada até o início da construção (mesmo que seja varanda ou garagem). No caso de lotes de terreno contíguos por divisas de fundos, este recuo deverá ser respeitado na face oposta limítrofe com a rua ou avenida.
- Recuo de Fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote de terreno;
- Recuo Lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, medido a partir das divisas laterais;

4.6.2 - Em lotes de terreno 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 da calçada 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 de terreno, devendo este recuo ser utilizado apenas como jardim;
- Aos fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote de terreno;
- Na lateral: 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote de terreno.

4.6.3 - Entende-se por rua principal e por rua secundária aquela em que estiver descrita na matrícula do imóvel.

4.6.4 - Todos os recuos/afastamentos mencionados acima serão contados a partir da alvenaria; as sacadas, jardineiras, acima de 0,60m (sessenta centímetros) 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. Não será permitido locar em planta o abrigo de gás no recuo da frente

4.7 - Garagem

4.7.1 - A construção da garagem para autos não será permitida no recuo frontal e secundário. O abrigo para autos ou garagem poderá invadir um dos recuos laterais, não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,00m (três metros) cotados do piso acabado interno ao ponto mais alto da cobertura no trecho que invade a faixa de recuo lateral mínimo obrigatório, deverá ter comprimento máximo de 10,00m (dez metros) e o mínimo de 5,00m (cinco metros), à partir do recuo frontal, sendo sempre sua construção térrea, observando que o uso, ocupação e acesso sobre a cobertura deverá ser impedido, caracterizando-se apenas como telhado, laje de cobertura ou jardineira.

4.7.2 - Deverá ser edificada a parede de fechamento total na linha de divisa lateral onde foi projetada a garagem ou abrigo, descaracterizando a abertura de janelas ou vãos de iluminação e/ou ventilação voltados para o vizinho. Caso o abrigo faça divisa com jardim público, o fechamento lateral é opcional, porém o acesso dos veículos deverá ser feito unicamente pela frente do lote determinado em documento de propriedade

4.8 - Edículas

4.8.1 - As edificações conhecidas como edículas (casa pequena, localizada no fundo de um terreno, normalmente dispoendo apenas de um dormitório, sala, banheiro, cozinha, churrasqueira ou depósito), terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), incluído o ponto mais alto do telhado. Tais edificações poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas na divisa dos fundos, mas respeitando recuo lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de um dos lados a partir da divisa lateral do lote de terreno. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da projeção horizontal da construção principal.

4.8.2 - As edificações citadas item 4.8.1, não poderão ser construídas antes do início da construção principal. Todavia 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.

4.8.3 - Os planos de cobertura desta edícula não deverão possuir caimento em direção ao muro vizinho, exceto se executado captação das águas através de calhas, havendo laje de cobertura nesta edícula, esta não poderá ter nenhum tipo de uso.

4.8.4 - Nos lotes situados nos extremos das quadras (esquinas) somente serão permitidas construções monobloco; neste caso, o acesso ao edifício será sempre feito pela frente do lote, ou seja, não será permitida a construção de edículas separadas do corpo do edifício para este tipo de lote.

4.9 - Gás

4.9.1 - O abrigo de gás, chaminés ou lareiras poderão ser edificadas, respeitando a faixa de recuo frontal, incorporado a construção principal ou edícula, ou encostado na divisa lateral, com dimensões de 0,50m de largura por 1,00 m de comprimento. Em qualquer opção o abrigo de gás deve situar-se com acesso externo e ventilação permanente.

4.10 - Piscina

4.10.1 - A piscina deverá ser edificadas respeitando os recuos/ou afastamento frontal de 5.00m (cinco metros), e os demais recuos e/ou afastamentos laterais e fundos, de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros).

4.10.2 - A casa de máquinas da piscina, quando enterrada, com acesso único por alçapão e desde que não sejam consideradas áreas construídas pela legislação municipal, deverão atender aos mesmos recuos exigidos para piscina.

4.11 - Muros

4.11.1 - A faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem, vagas ou abrigo para autos 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.

4.11.2 - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil, portões ou cerca-viva ao longo do alinhamento de frente. Na faixa do recuo frontal de 5,00m (cinco metros), em suas laterais, será permitida cerca-viva com altura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros). No perímetro adjacente o fechamento lateral e de fundos deverá ser com muro de altura máxima de 2,00m.

4.11.3 - 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;

4.11.4 - No recuo Lateral, não poderá haver escada armada, somente acompanhando o perfil Natural do Terreno;

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

4.11.6 - Os muros de arrimo 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.

4.11.7 - Todos os muros, exceto os lotes de terreno de esquina, construídos nas divisas deverão respeitar a altura máxima de 2,00m (dois metros) medidos do nível do terreno natural, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura e ter, obrigatoriamente, suas superfícies externas rebocadas e pintadas

4.11.8 - 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 centímetros), em um ponto apenas em cada lateral.

4.11.9 - Os muros deverão receber acabamento externo, se construídos em alvenaria, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco.

4.11.10 - Os muros que ficarem com uma face acima do muro da residência vizinha deverão ser pintados na cor do muro do morador que terá esta face voltada para sua residência.

4.11.11 - Os muros que forem construídos após o muro já edificado do vizinho deverão ser executados sem espaçamento para evitar infiltrações.

4.11.12 - Toda residência deverá ter seu próprio muro não podendo utilizar o muro já edificado do vizinho, exceto de comum acordo com contrato registrado.

5 – Execução das Obras

5.1 – Horário de trabalho

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



5.1.2 - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta das 07:00 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;

5.1.3 - É proibido o trabalho em obra no 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.

5.1.4 - É proibido o trabalho em obra nos dias de feriado nacional ou municipal, exceto enquanto não houver morador no loteamento.

5.1.5 - 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;

5.1.6 - 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 item 6.1.2.

5.1.7 - Não será permitido o pernoite em obra.

5.1.8 - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

5.1.9 - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras deve obedecer à lei do silêncio, e não poderá incomodar vizinho ou outros moradores.

5.1.10 - 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.

5.1.11 - Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, ou mediante autorização do Conselho/Diretoria dessa Associação.

5.2 – Local da obra

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

5.2.2 - Deverá existir na obra uma placa do responsável técnico com CREA, nº do Registro na Prefeitura e nº do Alvará. A permanência da placa 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.

5.2.3 - A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pela Associação, mediante apresentação por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período previsto para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto a Segurança da Associação dos proprietários.

5.2.4 - Ficam vetados os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que haja aprovação do projeto residencial pela Associação.

5.2.5 - As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote de terreno, 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/Diretoria, após o mesmo receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

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

5.2.7 - 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 de terreno, com fossa séptica e sumidouro ou de acordo com as normas sanitárias vigentes.

5.2.8 - 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.

5.3 – Ligações de infra-estrutura

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

5.3.2 - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote de terreno, 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, bem como sua manutenção, correrão por conta do Associado.

5.4 - Terraplenagem

5.4.1 - 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 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 de terreno;
- 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 de terrenos vizinhos;
- e) Se o cronograma da terraplenagem tiver previsão superior a 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 de terreno vizinhos;
- f) É vedado o lançamento de taludes sobre lotes de terreno 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:
 - No “caminhão Toco” (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³ (quatro metros cúbicos);
 - No “caminhão Truck” (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 e limpeza das ruas através do cumprimento dos limites acima citados, junto à portaria do loteamento, sem o que a obra não poderá ser desenvolvida.

5.4.2 - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pela execução dos muros laterais e fundo, de forma que os tapumes frontais e laterais, em áreas de recuo, possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra.

5.5 - Tapumes e Telas de proteção

5.5.1 - Após a conclusão dos muros laterais e fundo, deverá ser executado o fechamento da obra com tapume.

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

5.5.3 - Não é permitida a ocupação do passeio, de sistemas de lazer, ou praças públicas com o tapume.

5.5.4 - Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda ou para quaisquer outros fins.

5.5.5 - Será obrigatória a instalação de tela protetora contra resíduos, na altura mínima do último beiral da cobertura principal, sempre que houver residências prontas no(s) lote(s) vizinho(s), independente de estarem habitadas ou não e esta deverá ser mantida em bom estado até o final da obra

5.5.6 - O Associado é responsável em manter esse fechamento, conforme materiais descritos acima, durante toda a execução da obra, ou quando de sua paralisação, sempre em perfeito estado de conservação e limpeza, e em caso de descumprimento, sofrerá as infrações contidas no Regimento.

5.6 - Vistorias

5.6.1 - Visando garantir o cumprimento deste Código de Edificações, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela Associação, quando esta contar com o serviço de fiscalização de obra, o mesmo informará caso exista necessidade de correções.

5.6.2 - Ao final de cada uma das etapas abaixo, o Associado ou responsável técnico da obra deverá comunicar a Associação para que seja vistoriado, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

- Vistoria quanto a Locação/Fundação;
- Vistoria quanto a Alvenaria;
- Vistoria quanto a Cobertura;
- Vistoria quanto ao término da obra.

Essas vistorias deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o pedido.

5.6.3 - Os funcionários da vigilância poderão proceder a vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato.

5.7 - Obras paralisadas

5.7.1 - Em casos de obras paralisadas por mais de 90 dias, o associado poderá ser notificado pela Associação 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.

5.7.2 - 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 este serviço poderá ser executado 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 transitem, e de se tornar habitat de animais nocivos.

5.8 - Reformas

5.8.1 - 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, seguindo as mesmas normas existentes para obras que vão iniciar.

5.8.2 - Desde o início da obra, e quando solicitado, o proprietário, deverá permitir que o responsável técnico da Associação dos proprietários faça vistorias nas reformas executadas em sua residência. Caso não seja aceita a solicitação, a Associação dos proprietários comunicará o fato à Prefeitura de Santana de Parnaíba, podendo a reforma ser embargada

6 - Habite-se

6.1 - Ao final da construção, o Associado deverá providenciar a concessão do auto de conclusão da obra ("Habite-se") emitido pela Prefeitura Municipal, sem o que fica expressamente proibida sua habitação no loteamento, 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.

6.2 - A carta liberatória do "Habite-se" somente será expedida pela associação dos proprietários após a verificação do integral cumprimento de todas as normas técnicas estabelecidas, não só pelos poderes públicos, como também as estabelecidas no presente Código de Edificação, especialmente às referentes à limpeza da obra, do lote de apoio, e apresentação dos seguintes documentos:

- declaração de ligação correta da edificação na rede de esgoto e águas pluviais pelo responsável técnico da obra (Lei Municipal 2729 de 14/06/06) (ANEXO III)
- 1 (uma) via do projeto aprovado pela Prefeitura



- 1 (uma) cópia do alvará de construção
- quitação de débitos junto à associação (multas que por ventura tenham sido lavradas e taxas de manutenção atrasadas).

7 - Responsabilidade

7.1 - O Associado responderá civil e criminalmente perante a Associação dos proprietários, e perante terceiros, por eventuais danos causados, seja ela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, estacas, explosivos e outras hipóteses pressupostas, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra. Fica ressalvado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.

8.0 – ANEXOS



Anexo I

AUTORIZAÇÃO PARA PASSAGEM DE SERVIDÃO COM COMPROMISSO DE RECONSTITUIÇÃO DO LOTE UTILIZADO

Morador _____

Rua _____ nº _____

Telefone: _____ e_mail _____ Data ____/____/____

AUTORIZO o Sr. _____, proprietário do LOTE _____ da QUADRA _____, localizado na Rua _____ n.º _____, a utilizar o lote de minha propriedade, no início descrito, para PASSAGEM DE SERVIDÃO de águas pluviais e de esgoto.

Assinatura: _____



ANEXO II

AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO E COMPROMISSO DE RESTITUIÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DO LOTE

Morador _____

Rua _____ nº _____

Telefone: _____ e_mail _____ Data ____/____/____

AUTORIZO o Sr....., proprietário do LOTE da QUADRA, localizado na Rua n.º....., a utilizar o lote no início descrito, de minha propriedade, como APOIO à obra que executará em seu lote, pör prazo indeterminado, mediante as seguintes condições:

1. atender a todo o disposto no Código de Edificação do Residencial Campos do Conde.
2. utilizar o solo do lote de apoio de forma adequada e dentro das normas impostas pelo Residencial.
3. na devolução do lote de apoio, entregá-lo com sua topografia e vegetação originais, devidamente reconstituídas, o mesmo devendo acontecer com as CURVAS DE NÍVEL.
4. DEVOLVER o lote de apoio quando solicitado, mesmo anteriormente ao término da obra, isto, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data da solicitação.
5. NÃO efetuar qualquer mudança ou alteração na topografia original do lote de apoio.

Assinatura: _____



ANEXO III

A
Associação dos Proprietários do Residencial Campos do Conde

DECLARAÇÃO LEI 2.729 de 14 de Junho de 2006

Santana de Parnaíba, de de 20.....

Eu, (nome) , (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador (a) da Cédula de Identidade/ R.G. nº....., inscrito no CPF/ MF sob nº.....,DECLARO estar ciente da Lei Municipal nº 2.729 de 14 de Junho de 2006, a qual dispõe sobre a exigência da ligação correta das edificações nas redes de esgoto e águas pluviais, nos locais onde existam as mesmas. Devendo, para tanto, seguir as exigências do Código Sanitário e da ABNT.

Por meio desta, informo que foram cumpridas todas as providências indispensáveis estabelecidas nesta lei para expedição do “Habite-se”, tendo conhecimento de que, procedendo em desacordo com esta, serão aplicadas as sanções previstas.

Sem mais, subscrevo-me.

Atenciosamente,

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: _____

Obra: _____

Registro na Prefeitura nº: _____

Registro no CREA: _____

Assinatura: _____

ANEXO IV

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS EXIGIDOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA

A) APROVAÇÃO DE PROJETOS:

- 1) 4 (quatro) vias do projeto completo, sendo 01 (uma) via APROVADA pela Associação dos Proprietários do Residencial Campos do Conde
- 2) 4(quatro) vias do memorial descritivo da construção, da piscina e fossa, inclusive.
- 3) 1(uma) xerox do A.R.T. (Autor e Responsável)
- 4) 1(uma) xerox da documentação do imóvel (escritura ou contrato).
- 5) 1(uma) xerox da certidão de matrícula junto ao INSS (CMA com o no. da CEI). O INSS responsável pela expedição deste documento, localiza-se na Praça das Monções no. 101 Jd. Piratinga - Osasco, próximo ao acesso à Rodovia Castelo Branco, em Osasco.

B) PROJETO MODIFICATIVO, SUBSTITUTIVO, DESDOBRO OU UNIFICAÇÃO:

PROJETO MODIFICATIVO OU SUBSTITUTIVO:

- 1) 1 (uma) cópia do projeto anterior
- 2) 1 (uma) cópia do ALVARÁ anterior. (Não será necessária a apresentação da matrícula junto ao INSS).
- 3) No caso da emissão de uma NOVA A.R.T. deverá ser apresentada 1 (uma) cópia da A.R.T. anterior, acompanhada de 1(uma) cópia da atual A.R.T.

DESDOBRO OU UNIFICAÇÃO:

- 1) 4(quatro) vias do projeto de desdobro ou de unificação
- 2) 4(quatro) vias do memorial descritivo
- 3) 1(uma) cópia do A.R.T.

C) ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO E HABITE-SE:

ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO:

- 1) 2(duas) vias do projeto de conservação
- 2) 1(uma) cópia do comprovante de pagamento (guia de recolhimento) do I.S.S. (imposto sobre serviços), se houver.
- 3) comprovante de pagamento dos emolumentos, quitado junto ao Setor de Planejamento da Prefeitura.

HABITE-SE

- 1) 1(uma) via do projeto aprovado pela respectiva Prefeitura.
- 2) 1(uma) cópia do ALVARÁ
- 3) 1(uma) cópia da CND (certidão negativa de débito) expedida pelo INSS
- 4) 1(uma) cópia da Carta liberatória para Habite-se expedida pela Associação dos Proprietários do Residencial Campos do Conde.