

REGULAMENTO DE OBRA DO QUINTAS DA BOA VISTA

Capítulo – Da Análise de Projetos

Artigo 1 - Todo o projeto apresentado pelo associado para aprovação deverá obedecer além das exigências das leis federais, estaduais e municipais, as normas de edificação do empreendimento contidas nesse Regulamento e nas decisões das Assembleias.

Artigo 2 - Os associados deverão entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais.

§ 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 3 - 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 obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando 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;

Artigo 4 – Para a aprovação final deverá ser entregue 02 (dois) 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, 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; 02 (dois) vias dos Memoriais da Construção e da Piscina (quando houver); 02 (dois) cópia da A.R.T./ R.R.T do autor do projeto e responsável técnico pela obra.

§ 1º – As R.R.T.s ou A.R.Ts deverão seguir as exigência quanto ao seu preenchimento e tipo de serviços, de acordo com seus órgãos de classe correspondentes, devidamente recolhidas.

§ 2º – Para efeito de pré-análise será aceita apenas uma via do projeto. Em sendo constatado que o projeto atendeu ao quanto disposto no art. 1, deverá o requerente apresentar as demais vias para fins de aprovação formal.

§ 3º - Nenhum Projeto será aprovado caso não apresente Laudo Topográfico e este deverá ser providenciado por profissional habilitado. Este laudo garantirá que o Associado esteja construindo dentro dos limites de seu lote, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas.

§ 4º - 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, quanto as especificações (“selo padrão”) exigido pela Prefeitura Municipal;
- 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;
- 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 e tipo de telha;
- i. apresentar detalhe de calha e do que for necessário para um melhor entendimento do projeto;
- j. nas plantas baixas, indicar a área permeável;
- k. quando houver escada no recuo (lateral e/ou frente), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- l. caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO (REMEMBRAMENTO) , indicando “situação atual e situação pretendida”

Artigo 5 - Deverão constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

- a. o abastecimento de água potável é através de rede particular do empreendimento;
- b. a calçada será executada obedecendo rigorosamente o perfil natural do terreno e padronização estabelecido pela Associação, não podendo a mesma inclinar-se no sentido transversal, servindo de início de rampa de acesso à residência.

Capítulo – Das Restrições quanto à Construção

Artigo 6 - Não será permitido o início de qualquer construção no lote, sem as devidas providências descritas neste Regulamento, bem como, a aprovação do projeto na Associação e na Prefeitura Municipal, com seu devido “Alvará de Construção expedido pela mesma;

§ 1º - Não será permitida a construção de mais de uma residência e uma edícula por lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

Artigo 7 - 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 8 - 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, caixas d'água e portaria, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal, ou que atendam as seguintes regulamentações;

§ 1º - 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 até o forro (teto) do último pavimento, e considerando as estruturas de cobertura.

§ 2º - Em lotes em declive, mais um pavimento poderá estar sob os dois pavimentos superiores (abaixo do nível da rua);

§ 3º - Em lotes em aclive será permitida a construção de um 3º pavimento, desde que a cota média do terreno seja igual ou superior a 3,00m (três metros), sendo que o terceiro pavimento deve estar recuado 7,00m (sete metros) do alinhamento da rua, esse recuo de 2,00m poderá ser utilizado apenas como terraço (descoberto).

§ 4º - Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior a 4,00m de altura do perfil natural do terreno. Informar no projeto, a solução que será adotada para a contenção, sendo que deverão também ser indicadas suas dimensões de acordo com a localização do perfil natural do terreno.

§ 5º - Não serão permitidas pérgulas ou qualquer tipo de construções, invadindo os recuos. Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para auto, salvo se aprovadas pela Prefeitura Municipal em conformidade com o Plano Diretor. Os elementos arquitetônicos serão analisados pelo Conselho Deliberativo da Associação, desde que sua projeção não ultrapasse 30% sobre os recuos laterais e esteja acima de 2,00m do piso térreo.

Artigo 9 - Área de construção deverá ter no mínimo 150,00m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações, independentemente do material utilizado, exceto madeira. Para fins de medição, serão contabilizados apenas a área do corpo principal da edificação, não contabilizando área para edícula; abrigo para carro, varanda(s) e terraço(s);

§ Único - É vedada a construção de casas pré-fabricadas em madeira, containers e outros materiais que se caracterizem como tal.

Artigo 10 – Quanto as restrições urbanísticas a construção deverá obedecer:

- a. coeficiente de aproveitamento (C.O.) igual a 1 (um);
- b. área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do (s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação no máximo igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.
- c. a taxa de permeabilidade mínima de 15% (quinze por cento)

Artigo 11 - As edificações destinadas à churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como edículas, terão sempre sua construção térrea, não poderão ter dormitórios, não podendo ultrapassar a altura máxima interna de 3,00m (três metros). Tais edificações poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas em uma das laterais e, na outra, afastada com o recuo lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote, não estando nos recuos dos fundos, deverão obedecer rigorosamente às faixas de recuos mínimos dos lotes. 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.

§ Único – Estas não poderão ser construídas antes do início da construção principal.

Artigo 12 - 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 13 - No caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar-se em apenas uma das divisas laterais, não podendo o pé direito ultrapassar 3,00m (três metros) e o comprimento de 10,00m (dez) metros, sendo que o caimento das águas do telhado desta cobertura não poderá ser em direção ao lote vizinho e a laje acima do Abrigo não poderá ter uso quando situada na faixa de recuo lateral. (entende-se por Abrigo para Auto, somente cobertura, podendo ser fechado do lado do muro que faz divisa com o lote vizinho).

§ Único - A garagem não poderá encostar-se a nenhuma divisa lateral.

Artigo 14 - 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.

§ Único - 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.

Artigo 15 - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

§ 1º - Todas Edificações deverão ter os padrões de água e luz voltados para rua, conforme exigências das concessionárias e da legislação Municipal.

Artigo 16 - Quanto a edificação no lote, respeitada todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

§ 1º - Após os trabalhos de movimentação de terra (terraplenagem), antes do início da obra, o terreno em questão e o de apoio (se houver) deverão ser fechados por “vedações” frontais com altura de 2 metros, em Tapume verde para construção, com sua estrutura em caibros e quadros estruturados com ripas, contribuindo para impedir a visualização da obra e eventuais projeções de materiais no passeio e terrenos vizinhos. (VER DESENHO 1 ANEXO); A obra deverá permanecer limpa e organizada durante toda a fase de construção.

§ 2º - Nos casos de construção em áreas contíguas a residências habitadas, o lado que confrontar com a residência deverá também ser protegido por “vedações”, de até 1,80m, nos recuos laterais de 5,00 m do recuo frontal, destinados à preservação da privacidade e a intimidade dos moradores.

§ 3º - Construir calçamento no passeio, em seu lote, obedecendo rigorosamente o perfil natural do terreno e padronização estabelecido pela Associação e não utilizar a mesma, com qualquer tipo de inclinação, para início de rampa de acesso ao seu imóvel (VER DESENHO 2 ANEXO);

Parágrafo 4º - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

§ 5º - Manter os muros de divisa, se construídos em alvenaria, com acabamento pelo lado exterior, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco e/ou reboco.

§ 6º - Manter todos os muros construídos em divisas laterais ou de fundo, que fiquem definitivamente visíveis e que confrontem com lotes vizinhos, áreas verdes e vielas sanitárias, respeitando a altura máxima de 3,00 (Três) metros medidos do terreno natural e ter obrigatoriamente, suas superfícies externas rebocadas e pintadas, e com 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.

§ 7º - Concluir o acabamento externo antes de habitá-la;

Artigo 17 - 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 18 - O(s) associado(s) obriga(m)-se expressamente a permitir, gratuitamente, 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(s) lote(s) em uma faixa de 0,75 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

Artigo 19 - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, os Associados deverão observar o seguinte:

a) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do Órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida.

Artigo 20 - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem, aterros ou desaterro, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo o mesmo atender aos requisitos técnicos da construção a ser erguida.

Capítulo – DO AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 21 - As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo de Frente: 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento;

- Recuo de Fundos: 5,00m (cinco metros) medidos da divisa aos fundos;
- Recuo Lateral: 2,00m (dois metros) 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: 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote;
 - Para a rua secundária: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote;
 - Aos fundos: 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento do lote;
 - Nas laterais: 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento do lote.
- Os lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes de esquina deverão ter recuo de frente de 5,00 m (cinco metros) para ambas as ruas.

§ 2º - Entende-se por rua principal e por rua secundária aquela em 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 1,00m (um metro). As sacadas, jardineiras, vigas e pilares não deverão avançar sobre qualquer recuo. Os elementos arquitetônicos serão analisados pelo Conselho Deliberativo da Associação.

Artigo 22 - Na faixa de recuo frontal, não será permitido nenhum tipo de construção, instalação de piscinas e equipamentos afins, e deverá ser mantido o mínimo de 50% de sua área jardinada;

§ Único - Em todos os casos será permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos e 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;

Artigo 23 - Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida, salvo a edícula, respeitando o Artigo 11 deste regulamento.

§ Único - 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 24 - Na faixa de recuo de fundos será permitida a construção de piscina, que deverá respeitar o afastamento das divisas e da construção de no mínimo 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros); caso a piscina seja implantada na frente do lote respeitar o recuo frontal obrigatório de 6,00m. (seis metros) e na rua secundária 3,00m. (três metros).

Artigo 25 - Não será permitido construção de muro, cercas, gradil, portões ou cerca - viva ao longo do alinhamento frontal do (s) lote(s) ("testada"); e suas laterais nas divisas no recuo de 5,00 m, serão permitidas muretas em ambos os lados com altura máxima de 40 cm (quarenta centímetros), acompanhando o nível do piso acabado em toda sua extensão, sendo posteriormente permitido o complemento com cerca viva com altura máxima de 1,20m. No perímetro adjacente será permitido o fechamento lateral e de fundos secundária, respeitando

a faixa de recuo frontal dos 5,00m (cinco metros), também será permitido o fechamento com cerca-viva com altura máxima de 1,20m.

Artigo 26 - Não será permitido locar em planta o abrigo de gás no recuo da frente. Este poderá estar alocado em um dos recuos laterais, desde que anexo à construção principal.

Capítulo – Da Execução das Obras

Artigo 27 - Antes do início da obra, o associado deverá entregar a Associação, uma cópia do Alvará de Construção e uma cópia do respectivo projeto, aprovados pela Prefeitura Municipal assim como o Termo de autorização do uso de lote de apoio (se houver);

§ 2º - No caso em que os tapumes de fechamento das divisas laterais e de fundo sejam substituídos pela execução do muro de divisa, aprovado em projeto pela Associação, este deverá estar totalmente concluído.

§ 3º - Os lotes de apoio também deverão receber o mesmo tipo de fechamento do canteiro de obra.

§ 4º - Não é permitido o fechamento do canteiro de obra e lote de apoio fora do padrão estabelecido pela Associação.

Artigo 28 – Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no Empreendimento, sem que haja aprovação do projeto pela Associação e com a devida liberação.

Artigo 29 – O Associado deverá manter no local da obra:

§ 1º - Os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e pela Associação, assim como, o Termo de início de Obra e o alvará de execução; até a sua conclusão.

§ 2º - Placa do responsável técnico com CREA/CAU, nº do Alvará de Aprovação e data da Aprovação do projeto, com as informações inseridas na placa que devem ser legíveis e não permitidos colagens ou anexos; com sua permanência que se dará durante a obra e deverá ser retirada quando do fornecimento do Certificado de Vistoria pela Associação, no prazo máximo de 30 dias.

§ 3º - Para evitar a poluição visual do Empreendimento, fica proibido, colocar na frente das residências, dos lotes ou nas áreas comuns do empreendimento, placas, faixas ou letreiros de qualquer tipo, incluindo aquelas destinadas à venda ou locação do imóvel, exceto quando em obra, a placa indicativa do responsável pela mesma.

Artigo 30 - O associado deverá sempre manter a Segurança e a Associação informadas por material escrito sobre o início da obra conforme capítulo II seções III e VIII, deste regulamento.

Artigo 31 - Os horários de funcionamento das obras serão, de segunda à quinta das 07:00 às 17:00 horas, na sexta feira das 07:00 às 17:00, exceto aos finais de semana e nos feriados, que não haverá expediente;

§ 1º – Em horários especiais quando houver urgência nos serviços de manutenção, acompanhado pelo Associado e comunicado ao Corpo de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados;

§ 2º - É proibido o trabalho em período diferente do horário comercial determinado no artigo 14. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo ao órgão de Segurança do empreendimento suspender quaisquer atividades irregulares.

§ 3º - Em feriados prolongados nos dias de “emendas” ou “pontes”, poderá o Conselho, deliberar se haverá ou não expediente;

Artigo 32 - A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário comercial.

Artigo 33 – Os prestadores de serviço deverão obedecer:

§ 1º - A proibição de pernoite em obra;

§ 2º - A proibição de Receberem visitantes;

§ 3º - A Lei do Silêncio quando no uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras, e não poderão incomodar vizinhos ou outros moradores.

Artigo 33 – Todos os funcionários de obras e prestadores de serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados na Associação, sob pena de ter impedida a sua entrada. Os mesmos deverão seguir as normas contidas no Capítulo II – Segurança – Seção VIII – Do Acesso de Empregados e Fornecedores desse Regulamento.

Artigo 34 – 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 imediata. Exceções somente poderão existir, se for dada a devida autorização formal do Conselho Deliberativo, após o mesmo receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

§ Único – Os resíduos de obra deverão ser depositados em caçambas, e nunca diretamente no lote, principalmente no de apoio. As caçambas de entulho deverão ser instaladas, somente, sobre o leito pavimentado das ruas, nunca sobre as calçadas, lotes ou sobre as guias e sarjetas.

Artigo 35 - Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, ou mediante autorização do Conselho Deliberativo dessa Associação.

Artigo 36 - 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 37 - 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 instalação sanitária de preferência Químico.

Artigo 38 – Na obra deverá ser instalada lixeira para acomodar o lixo orgânico, 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 39 - 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.

§ 1º - 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.

§ 2º - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela associação, que informará caso exista necessidade de ações para regularizá-la.

Artigo 40 - É expressamente proibido, pernoite de qualquer tipo de veículos na obra, e em casos especiais, o associado deverá encaminhar o pedido de permissão ao Conselho Deliberativo.

Artigo 41 – Em casos de obras paralisadas por mais de 60 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;

§ 1º - 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.

§ 2º - Os tapumes deverão ser mantidos em perfeito estado de conservação, e deverão ser feitas tantas manutenções e correções, quantas forem necessárias, para manter sua integridade visual;

§ 3º - 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, será passível de multa e execução por empresa contratada pela associação sendo cobrado do associado mediante boleto próprio ou junto a taxa associativa, 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.

Artigo 42 - 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;

§ 1º - Esta autorização deverá ser entregue a Associação antes do início da obra e deverá ter uma cópia permanentemente na obra até o seu término;

§ 2º - O associado que utilizar o lote como apoio será responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação, decorrente de ação própria ou de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras em seu lote

§ 3º - As obrigações quanto ao uso do lote de apoio, fica também condicionada ao que se refere a limpeza, organização e uso de “vedações”, de acordo com o art. 16, §1º.

§ 4º - Os resíduos de obras não poderão ser armazenados no lote de apoio, os mesmos deverão ser depositados em caçambas.

§ 5º - Na finalização da obra, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, completamente limpo.

§ 6º - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, completamente limpo.

Artigo 43 - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens:

- a) o projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- b) os marcos de concreto delimitadores do terreno, deverão ser mantidos em sua posição original;
- c) os taludes 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 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;
- d) se o cronograma da terraplenagem previr 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;
- e) é vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos;
- f) 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:
 - f.I. no “caminhão Toco” (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³(quatro metros cúbicos);
 - f.II. no “caminhão Truck” (3 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m³ (seis metros cúbicos);
 - f.III. 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 das ruas através do cumprimento dos limites acima citados, junto à portaria do loteamento, sem o que a obra não poderá ser desenvolvida.

Artigo 43 - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pela construção dos muros laterais e fundos obrigatória de forma que em conjunto com as vedações, possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra;

Artigo 44 - Com relação à 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, bem como sua manutenção, correrão por conta do Associado.

Artigo 45 - 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.

a. - local em planta o sistema de esgoto contendo caixa de inspeção, caixa de gordura, fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro, conforme a nbr 7229/93 e atualização nbr 13969/97.

b. - não será permitido local em planta abrigo de gás no recuo da frente. Este poderá estar alocado em um dos recuos laterais, e deverá ser construído conforme abnt.

Artigo 46 - O Associado responde por todo e qualquer acidente de que natureza for que ocorrer a pessoas, animais ou bens, pôr negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção, Terraplenagem sem contenção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso do que adquiriu.

Artigo 47 – A obra e o terreno de apoio deverão estar limpos, livres de qualquer material decorrente da sua construção;

Artigo 48 - Ao final da construção, o Associado deverá requerer junto à Associação o seu auto de conclusão de obra, sem o qual fica expressamente proibido o uso e habitação do imóvel. A emissão do auto de conclusão de obra fica condicionada, além dos requisitos técnicos previstos neste regulamento, a efetiva ligação na rede de água e esgoto. O auto de conclusão de obra emitido pela Associação não se confunde com eventual documento similar emitido pela Prefeitura Municipal, pelo que continuará sendo exigido para o uso e habitação do imóvel, independentemente da obtenção daquele junto à municipalidade.

Capítulo – Das Disposições Gerais Das Penalidades

Artigo 49 - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento Interno, sujeitará o morador ou associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Artigo 50 - A multa poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso de 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 10 dias para ter amplo direito de defesa, e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providencias de conserto ou substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior ao Conselho Deliberativo, que dará o devido retorno sobre este aceite.

§ Único - 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 depois de 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.

Artigo 51 - 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 129- 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 52 - 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; e assim se aplica sucessivamente.

§ 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 53 - O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado, importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico, pra tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.



ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO QUINTAS DA BOA VISTA

CNPJ - 13.226.960/0001-16

ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO DE FECHAMENTO DE OBRA/LOTE DE APOIO

PROPRIETÁRIO: _____

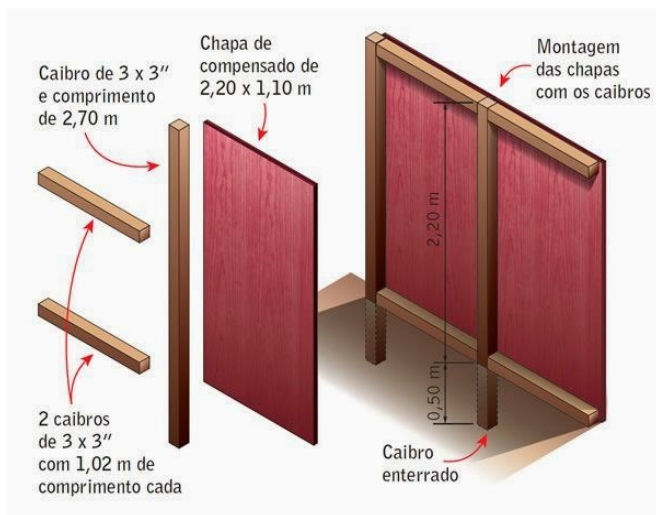
ENDEREÇO: _____

QUADRA: _____

LOTE: _____

A ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO QUINTAS DA BOA VISTA, no uso de suas atribuições estatutárias, através de seu departamento técnico de obras, avocando as suas disposições legais (concernente à função administrativa de fiscalizar as atividades nas áreas comum do loteamento), vem informar que, o fechamento da obra deverá ser executado conforme o padrão da associação:

Modelo Padrão:



Material:

Tapume OSB Verde 122x220x0,8cm ;

Caibros de 3x3;

Cor Verde;

Assinatura do Proprietário

CPF:

Anexo II

Detalhe padrão da calçada:

