CÓDIGO DE OBRAS

ÍNDICE

Introdução 2
Lotes / Terrenos e Áreas 2
Capítulo I – Das Disposições Gerais 2
Capítulo II – Das Restrições Impostas aos Lotes/Terrenos 3
Área mínima, tipo de construção e gabarito 3
Área de utilização 3
Permeabilidade 3
Recuos 3
Terrenos de Esquina 4
Agrupamento de Lotes 4
Pisos externos 4
Áreas de projeção 4
Servidão de passagem 5
Muros 5
Construção Principal 6
Construções Auxiliares 6
Instalações 6
Proibições 7
Capítulo III – Do Processo de Avaliação e Aprovação de Projetos 7
Submissão de projetos 7
Taxa de aprovação 7
Documentos 7
Processo de avaliação 8
Croquis de instalação 9
Capítulo IV – Da Execução das Obras 9
Início das Obras 9
Cercamento e barracão 10
Obras vizinhas a residências 10
Posturas na construção 10
Lotes de Apoio 12
Datas e horários das obras 12
Pontes de feriado 13
Concretagem 13
Prazo máximo de construção 13
Abandono de obra 13
Capítulo V – Da Fiscalização 13
Capítulo VI – Das Disposições Finais 14
Alterações do Código 14
Exceções 14
Foro 14
Glossário 15
Anexo I – Gabarito 16
Anexo II – Dados Cadastrais da Obra 19
Anexo III – Fechamento da Obra 20
Anexo IV – Calendário de Feriados 21

CÓDIGO DE OBRAS

ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS
LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO
"RESIDENCIAL VILLAS IMPERIAIS"
"FAZENDA SERRAZUL SANTA MARIA II"

INTRODUÇÃO

CONSIDERANDO os termos do Estatuto Social e Regulamento Interno da "Associação Residencial Villas Imperiais" (doravante denominada simplesmente "**Associação**"), do loteamento com acesso controlado "Residencial Villas Imperiais" que adotou o nome fantasia de "Fazenda Serrazul Santa Maria II" (doravante denominado simplesmente "**Loteamento**"), bem como regras estabelecidas no **Contrato Padrão**;

CONSIDERANDO a necessidade de regulação de obras e construções nos terrenos do **Loteamento**, com o fim de garantir a vivência em comunidade e o interesse geral em prol de uma vida harmônica e solidária e que assegure o bem-estar e a segurança de todos, os **Associados** da **Associação** aprovam o seguinte Código de Obras (doravante simplesmente "**Código**"), em **Assembleia Geral** soberana e regularmente convocada observando os ditames da lei.

LOTES/TERRENOS E ÁREAS

O **Loteamento** é composto de 442 lotes/terrenos, sendo 438 deles destinados à comercialização, construção e uso privativo, a critério de cada **Associado**, respeitadas as regras estabelecidas pela **Associação**.

Finalidade	Área	Percentual
442 Lotes (438 para alienação)	382.895,07 m^2	55,70%
Áreas verdes/APP	155.299,84 m^2	22,59%
Sistema viário	111.565,10 m^2	16,23%
Área institucional	34.370,15 m^2	5,00%
Área destinada à equipamento urbano	1.637,99 m^2	0,24%
Sistema de lazer	1.634,42 m^2	0,24%
Total	687.402,57 m^2	100,00%

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1. As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes/terrenos deverão obedecer às regras e restrições constantes do **Contrato Padrão**, assim como no presente **Código**, emitido e revisado de tempos em tempos pela **Comissão de Obras** e aprovado em **Assembleia Geral**.

Parágrafo Primeiro. Em caso de conflito entre o **Contrato Padrão** e o presente **Código**, prevalecem as disposições deste em relação às daquele.

Parágrafo Segundo. Aplicam-se as regras de construção aos "lotes/terrenos de apoio" cedidos para essa finalidade.

CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AOS LOTES/TERRENOS

Área mínima, tipo de construção e gabarito

Artigo 2. Nenhuma construção nos lotes/terrenos poderá (a) ter menos do que 250m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) de Construção Principal, (b) ser pré-fabricada tipo modular (de lambris ou painéis simples) ou contêiner(es), bem como (c) ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) contados a partir da cota mais alta do **PNT** e (d) ser executada fora do gabarito estabelecido no Anexo I.

Área de utilização

Artigo 3. A **Taxa de Ocupação** não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do lote/terreno, e o **Coeficiente de Aproveitamento** deverá ser igual ou menor a 1,2 (120%) da área total do respectivo lote/terreno.

Permeabilidade

Parágrafo Único. Os lotes/terrenos não poderão ser totalmente edificados e/ou pavimentados de forma impermeável, devendo manter pelo menos 30% (trinta por cento) de sua **Área Permeável**.

Recuos

Artigo 4. A construção, considerando a totalidade de sua composição (principal, auxiliares, técnico operacionais e/ou de lazer) obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) **Recuo de frente**: mínimo de 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento do lote/terreno (que começa após a faixa do passeio público / "calçada").

A frente principal do lote/terreno (considerada a área relativa ao recuo de 5,00m), deverá ser ocupada apenas com ajardinamento e pavimentação de acessos para veículos e pedestres, mantendo-se o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de **Área Permeável**.

b) **Recuo de fundo**: mínimo de 4,00m (quatro metros), medidos da divisa dos fundos (alinhamento do lote/terreno).

c) **Recuos laterais**: após o recuo frontal, mínimo de 2,00 (dois metros) de cada lado, atentando-se a eventual servidão de passagem estabelecida no artigo 7º, podendo o abrigo de automóveis (garagem) encostar em uma de suas laterais, contanto que observadas as seguintes restrições:

(i) projeção para o interior do terreno, numa extensão máxima de 7,00m (sete metros) ininterruptos, implantados em qualquer parte dessa lateral, desde que não sobre o recuo obrigatório frontal do lote/terreno;

(ii) altura de até de 4,00m (quatro metros), medidos entre o piso e o nível máximo do telhado do referido abrigo.

d) **Recuos de construções exóticas** (assim caracterizadas as casas de boneca, viveiros de plantas, pérgulas, colunas ou obeliscos, pórticos decorativos, bancos, mesas, hortas, canil e outras menos usuais:

(i) Casa de bonecas e viveiro de planta coberto: mesmos recuos aplicáveis às demais construções.

(ii) Canil: limitado a 5,00 m2 de área coberta, e altura total limitada a 1,50 m, respeitando mesmos recuos aplicáveis às demais construções.

(iii) Colunas decorativas (sem função de apoio), obeliscos, pórticos sem coberturas: mesmos recuos aplicáveis às demais construções.

Terrenos de Esquina

Parágrafo Primeiro. Nos lotes/terrenos de esquina, caberá ao proprietário escolher qual será a frente principal que desejar para seu lote/terreno, caracterizando a face que divisa com a outra rua como frente secundária, devendo ambas, obrigatoriamente, respeitar o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros). Uma vez escolhida e determinada a frente principal do lote/terreno pelo proprietário, esta frente deverá seguir de testada do lote/terreno e a partir desta os demais recuos deverão obedecer às restrições acima.

Agrupamento de Lotes

Parágrafo Segundo. Dois ou mais lotes/terrenos poderão ser agrupados para a construção de uma única residência, hipótese em que os recuos mínimos laterais incidirão apenas sobre as divisas do novo perímetro e serão de 3 (três) metros, respeitadas as áreas não edificantes constantes da planta aprovada do **Loteamento**.

Parágrafo Terceiro. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres nos lotes/terrenos ou em decorrência da união, recomposição e desmembramento deles.

Pisos externos

Artigo 5. Os pisos / passeios externos somente podem ser construídos em torno das edificações e se limitam à largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) contados da base da edificação a que se conecta, mantendo-se os recuos estabelecidos, atentando-se a eventual servidão de passagem estabelecida no artigo 7º.

Áreas de projeção

Artigo 6. Todos os recuos estabelecidos no art. 4º serão contados a partir da alvenaria, considerando-se um beiral referencial de 1,0 (um) metro.

Parágrafo Primeiro. As partes em balanço e lajes de cobertura/ marquises devem respeitar mesmo limite do beiral referencial acima.

Parágrafo Segundo. É permitida a construção de beirais de qualquer tamanho, desde que nunca avancem mais de 1 (um) metro sobre quaisquer recuos da edificação.

Servidão de passagem

Artigo 7. Os proprietários e possuidores de lotes/terrenos serão obrigados a dar servidão de passagem para a instalação de dutos condutores de águas pluviais, esgoto, equipamentos para eletricidade e outras utilidades, quando necessário sob regras civis e de engenharia. A referida servidão será ofertada exclusivamente numa faixa de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir das divisas laterais e fundos, evitando interferências com a ocupação além dessa faixa, ficando estabelecido que todas as despesas relacionadas à implantação e manutenção das redes de água pluvial e esgoto, incluindo projeto, materiais, serviços, equipamentos, transportes, reaterros compactados, reconstituição de áreas verdes e muros serão arcados pelo interessado delas.

Parágrafo Único. Os projetos e serviços relacionados às instalações referidas no caput deverão ser ajustados previamente entre o **Associado** interessado e o proprietário do lote/terreno onde se encontra a servidão.

Muros

Artigo 8. É terminantemente proibida a construção de muros de divisas no alinhamento frontal dos lotes/terrenos e, nas suas laterais até o limite do recuo frontal de 5,00m (cinco metros), sendo permitidos neste recuo lateral, apenas divisórias com vegetação e altura máxima de 1,30m (um metro e trinta centímetros).

Artigo 9. É permitida a construção de muros divisórios nas laterais após a linha de 5,00m do recuo frontal e nos fundos, com altura máxima de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros), sempre com base e acompanhando o **PNT**, exceto nos lotes/terrenos que fizerem confrontações com as áreas verdes, nos quais serão permitidos apenas divisórias de alambrado com muro de arrimo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura e/ou vegetação, com altura máxima de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) acompanhando de maneira escalonada o **PNT** em suas divisas/confrontações com referida área verde.

Parágrafo Primeiro. Nos casos de lotes com declive e aclive estes muros de divisa devem acompanhar o **PNT** ou ser escalonados proporcionalmente à média de altura de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros).

Parágrafo Segundo. Não serão permitidos muros em alvenaria entre os lotes/terrenos e vielas; nos lotes/terrenos que fizerem divisas com o lote 1 da quadra 5; nos lotes/terrenos com frente para duas ruas (frente e fundo); nos lotes das quadras 12, 13 e 14; nos lotes 1 e 2 da quadra 15; nos lotes 1, 7, 8 e 9 da quadra 23; nos lotes 1 da quadra 03 e lotFes 1, 16 e 17 da quadra 04, sendo autorizadas apenas divisas de vegetação e alambrado, com altura máxima de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros), acompanhando o **PNT** ou sendo escalonados proporcionalmente à média de altura de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros).

Artigo 10. Poderão ser erguidos muros de arrimo nas divisas permitidas (laterais, respeitado o recuo frontal obrigatório e fundos) nos casos em que a sua construção constituir medida absolutamente indispensável e sua altura não excederá – em hipótese alguma - o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do **PNT**.

Construção Principal

Artigo 11. Construir-se-á apenas uma única residência por lote/terreno e esta deverá ser destinada exclusivamente à habitação do tipo unifamiliar, sendo proibida a construção de prédio não residencial, de apartamento ou de habitação coletiva. Proíbe-se, igualmente, o exercício de qualquer atividade comercial, industrial ou não residencial no prédio, bem como que nele se instale, a qualquer título, estabelecimento de ensino, clínica, templo, salas de teatro ou cinema, hospedaria, clubes ou qualquer outra destinação incompatível à finalidade única do prédio, exclusivamente residencial.

Parágrafo Primeiro. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), observados os demais itens que se seguem.

Parágrafo Segundo. Eventual pavimento adicional (limitado a um único pavimento) aos dois já caracterizados, só poderá existir se:

a) for superior e estiver totalmente contido nas quatro faces, pelo telhado da edificação principal, sem janelas aparentes;

b) for subterrâneo, assim entendida toda área construída com pelo menos uma face totalmente enterrada e duas faces total ou parcialmente enterradas, conforme aprovação da **Comissão de Obras**, posicionadas abaixo da cota principal da construção.

Construções Auxiliares

Artigo 12. As construções auxiliares, como edículas e áreas *gourmet* (em separado do corpo principal), são destinadas às atividades de lazer e limitadas a um único pavimento, com altura máxima de 4,00m (quatro metros), medidos do piso a cumeeira do telhado e/ou platibandas e – caso estejam encostadas nas divisas de fundo e/ou uma das laterais - limitada a 6,00m (seis metros) de largura projetada, a contar do muro. A edícula deverá estar isolada da edificação principal em no mínimo 2,00 (dois) metros, respeitados os demais recuos estabelecidos neste **Código**.

Parágrafo Único. Não serão permitidas construções auxiliares/exóticas (edículas, churrasqueiras, casas de bonecas, canil etc.) entre os lotes/terrenos e vielas; nos lotes/terrenos que fizerem divisas com o lote 1 da quadra 5; nos lotes/terrenos com frente para duas ruas (frente e fundo); nos lotes das quadras 12, 13 e 14; nos lotes 1 e 2 da quadra 15; nos lotes 1, 7, 8 e 9 da quadra 23; nos lotes 1 da quadra 03 e lotes 1, 16 e 17 da quadra 04.

Instalações

Artigo 13. Os pisos de acessos de veículos e pedestres, serão padronizados na travessia da faixa gramada da calçada em formato e material de revestimento a serem sugeridos pela **Comissão de Obras** e aprovados em **Assembleia Geral**.

Artigo 14. Os módulos de abrigo da entrada de energia elétrica, de água e outras utilidades afins, deverão seguir modelos padronizados pelas respectivas concessionárias e as ligações externas e internas serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e o corpo da construção principal, ou módulo padronizado.

Proibições

Artigo 15. É vedada a construção ou manutenção nos lotes/terrenos, ainda que para uso particular de quaisquer criadouros, como galinheiros, chiqueiros e outros afins, além do uso sem a existência de construção definitiva.

*A não observância dos dispositivos estabelecidos **neste Capítulo** constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

CAPÍTULO III – DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Submissão de projetos

Artigo 16. Todos os projetos de construção, reforma, suas modificações e acréscimos deverão ser submetidos à prévia aprovação da **Comissão de Obras** na forma do procedimento abaixo, a ser cumprido pelo **Associado** proprietário ou profissional de engenharia ou arquitetura por si contratado.

Taxa de aprovação

Parágrafo Primeiro. Para avaliação dos projetos será cobrada do **Associado** proprietário correspondente a taxa de aprovação de R$ 600,00 (seiscentos Reais), que será utilizado para remuneração dos custos de contratação de profissional técnico terceiro, não se destinando a qualquer remuneração de membros da **Comissão de Obras**, que exercem suas funções de forma voluntária e gratuita.

Parágrafo Segundo. A taxa de aprovação referida no *caput* será corrigida monetariamente no dia 1º de fevereiro de cada ano pelo índice acumulado no ano anterior do IGPM/FGV ou pelo IPCA/IGBE, o que for menor, bem como no caso da falta de qualquer deles, por outro índice que venha a substituí-los.

Parágrafo Terceiro. Após aprovado o projeto, para alterações e/ou reformas será cobrado 50% (cinquenta por cento) da taxa de aprovação acima.

Documentos

Artigo 17. Os seguintes documentos devem ser apresentados como parte do processo de avaliação e aprovação pela **Comissão de Obras**:

a) Comprovante de pagamento da taxa estabelecida no parágrafo primeiro do artigo 16;

b) Ficha de dados cadastrais da obra, conforme modelo constante do Anexo II;

c) Comprovante de titularidade do lote/terreno, representado por traslado físico ou eletrônico da matrícula, emitido com no máximo 30 dias de antecedência à apresentação. No caso de a matrícula não estar em nome do **Associado** apresentante, deverá ser acompanhada do competente instrumento particular de compromisso ou escritura de compra e venda;

d) Levantamento topográfico e planialtimétrico em escala 1:100, contendo os detalhes do **PNT**;

e) Plantas, projetos e memoriais descritivos (podem estar incluídos no próprio projeto) abaixo estabelecidos, assinados por profissional de Engenharia ou Arquitetura, na forma da legislação vigente:

(i) Implantações com plantas de todos os pavimentos que houver, inclusive área de casa de máquinas, devendo ser colocado um pavimento em cada implantação e considerar as cotas de piso de acordo com as cotas topográficas a partir do levantamento topográfico/planialtimétrico acima referido;

(ii) Implantação de cobertura, inclusive com a projeção em linha de todos os pavimentos sobrepostos;

(iii) Dois cortes longitudinais e dois cortes transversais de arquitetura com a indicação do **PNT** completo, chegando até as divisas. Nas divisas indicar a cota topográfica do terreno e os eventuais arrimos necessário com sua altura correspondente.

(iv) Fachada da via principal;

(v) Fachada da via secundária em caso de esquina;

(vi) Memória de cálculo da **Taxa de Ocupação**, **Coeficiente de Aproveitamento** e **Área Permeável**.

f) ART e/ou RRT de Projeto, devidamente recolhidas;

Observações:

- Traçar linhas pontilhadas nas plantas de todos os pavimentos indicando as divisas e os recuos obrigatórios;

- Detalhar passeio (calçada) que deverá ser gramada e deverá obedecer a NBR 9050 (Acessibilidade). As passagens de águas pluviais deverão ser preservadas. O passeio deverá ficar totalmente com sua passagem livre e desimpedido para a circulação de pedestres, não podendo haver nenhum tipo de fechamento ou paisagismo sobre a faixa de passeio.

Parágrafo Único. A **Comissão de Obras** poderá, justificadamente, solicitar complementação aos documentos apresentados, bem como eventuais documentos adicionais.

Processo de avaliação

Artigo 18. O processo de avaliação de projetos seguirá os seguintes passos:

a) Os documentos estabelecidos no artigo antecedente deverão ser inicialmente apresentados via *e-mail* ao endereço eletrônico aprovacao@serrazul2.com.br com cópia para comissao.obras@serrazul2.com.br, devendo os documentos técnicos ser apresentado em formatos *.pdf* e *dwg*;

b) No prazo de até 15 (quinze) dias será realizada pré-análise dos documentos eletrônicos apresentados e respondido via *e-mail* com comunique-se (pedidos de esclarecimentos) ou liberação para apresentação das vias impressas, sob pena de devolução da taxa paga à razão de 5% por dia de atraso;

c) No caso de cada comunique-se, o apresentante terá até 30 (trinta) dias para cumprimento - sob pena de finalização do processo de avaliação – ficando estabelecido prazo adicional de até 15 (quinze) dias para nova avaliação pela **Comissão de Obras**, sob pena de devolução da taxa paga à razão de 5% por dia de atraso;

d) Caso liberada a apresentação das vias impressas, o apresentante terá até 15 (quinze) dias para entrega dos documentos originais e as plantas simplificadas (padrão prefeitura) em 3 vias na administração do condomínio em dias úteis das 8:30h às 16:30h, sob pena de finalização do processo de avaliação;

e) No prazo máximo de 15 (quinze) dias após a apresentação das vias físicas, os projetos serão devolvidos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas, sob pena de devolução da taxa paga à razão de 5% por dia de atraso;

f) Aprovados os projetos pela **Comissão de Obras**, será retida – para fins de arquivo - uma via original de cada documento apresentado, devolvendo as demais aos apresentantes;

g) De posse de referidos documentos, o apresentante deverá submetê-los à apreciação da Prefeitura Municipal de Itupeva para as devidas aprovações de referida autoridade.

Croquis de instalação

Artigo 19. Após a expedição da competente licença municipal para edificação e antes do início das obras, deverão ser apresentados à **Comissão de Obras** os *croquis* das instalações provisórias de obras, identificando a posição dos sanitários e das outras utilizações (guarda de materiais, vestiário dos funcionários, e outros usos afins), com adequada interligação à rede de esgoto, bem como o local de rebaixamento das guias de entrada de veículos, inclusive os de transporte para a obra. As instalações provisórias de obra deverão estar recuadas pelo menos 2,00m (dois metros) das divisas do lote/terreno e dentro do cercamento do lote, não ter aberturas voltadas aos vizinhos.

A não observância deste dispositivo constitui violação leve na forma do Regulamento Interno.

CAPÍTULO IV – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Início das Obras

Artigo 20. Nenhuma construção poderá ser iniciada, **em nenhuma hipótese**, sem a apresentação à **Associação** das competentes aprovações formais e prévias da **Comissão de Obras** e da Prefeitura Municipal de Itupeva (via original do projeto simplificado e completo, devidamente carimbada assim como alvará correlato).

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

Parágrafo Único. Excetua-se dessa restrição os serviços de terraplenagem, bem como os serviços de aterro e desaterro e construção de muros, que poderão ser realizados após a aprovação dos projetos pela **Comissão de Obras**.

Cercamento e barracão

Artigo 21. Antes do início das obras o lote deverá ser totalmente cercado em seu perímetro / divisas conforme padrão estabelecido no Anexo III, evitando acesso de pessoas (principalmente acidentes com crianças e animais) estranhas à rotina da obra e garantindo privacidade visual a todos (devendo assim ser conservado e mantido durante toda a execução da obra), bem como contar com instalação provisória de barracão para guarda de materiais em dimensão mínima de 8m2 (oito metros quadrados), que deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da autorização para início da obra.

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

Parágrafo Primeiro. O cercamento estabelecido no *caput* será dispensado nos locais onde já estiverem construídos os muros definitivos, seguindo os parâmetros estabelecidos neste **Código**, sendo certo que durante a preparação e construção de referidos muros, deverá haver proteção física evitando acesso ao local de referida construção (cerquite). Eventuais perfurações de fundação devem ser mantidas tampadas e ferros expostos, adequadamente protegidos.

Obras vizinhas a residências

Parágrafo Segundo. As obras vizinhas a casas / residências deverão, além do cercamento estabelecido neste artigo, providenciar as proteções tecnicamente necessárias para evitar que ocorram transtornos a mencionado(s) vizinho(s), incluindo dejetos, respingos, danos, acessos etc.

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

Posturas na construção

Artigo 22. As seguintes determinações devem ser seguidas durante todo o curso de execução da obra, até a emissão do competente "habite-se" pela Prefeitura Municipal de Itupeva:

a) Disponibilização obrigatória das seguintes instalações provisórias de obras: local para alimentação dos funcionários; sanitário interligado à rede de esgoto e lixeira no padrão estabelecido pela **Associação** (que deverá dispor de saco de lixo e ficar junto ao meio fio em frente ao lote/terreno nas datas de recolhimento estipuladas pela Associação);

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

b) Implementação de medidas mitigadoras para evitar processos erosivos nas áreas do lote/terreno, bem como carreamento de terra e entulhos para calçada, ruas e demais lotes/terrenos. Caso ocorra eventualmente esta situação, ela deve ser imediatamente reparada, assim como limpas as áreas comuns e/ou públicas;

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

c) Limpeza de vegetação, entulhos e restos de alimentos;

A não observância deste dispositivo constitui violação moderada na forma do Regulamento Interno.

d) Instalação de placa com dimensão máxima de 2,00m x 1,00m contendo as seguintes informações: Número da quadra e lote do terreno, nome do responsável técnico da obra, com número de inscrição perante o CREA ou CAU; número do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e número da aprovação do projeto pela **Comissão de Obras** da **Associação**;

A não observância deste dispositivo constitui violação leve na forma do Regulamento Interno.

e) Piscinas em fase de construção (antes do acabamento) devem estar com dreno aberto, devendo ser limpas e tratadas, da mesma forma que outros locais que possam acumular água parada e se tornar criadouro de mosquitos e outros insetos;

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

f) Não utilização do lote/terreno para depósito de equipamentos e materiais, salvo os necessários à construção;

A não observância deste dispositivo constitui violação leve na forma do Regulamento Interno.

g) Toda e qualquer descarga ou depósito de materiais, seja por qual tempo for, deve ser realizada exclusivamente dentro do cercamento do lote/terreno em construção, ou naquele destinado para isso, devendo tais materiais – especialmente madeiras e pontaletes – ser armazenados de maneira organizada, evitando o crescimento de mato e/ou abrigo de animais peçonhentos.

A não observância deste dispositivo constitui violação leve na forma do Regulamento Interno.

h) Não utilização dos passeios e vias públicas para preparo de qualquer material destinado a construção, especialmente massa e concreto, sendo proibida a instalação de caçambas metálicas de lixo na faixa das calçadas.

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

i) Alocação das caçambas estacionárias conforme a seguinte regra:

(i) Para lotes planos, com aclive ou declives leves (de até 3 metros de desnível entre frente e fundos) o acondicionamento das caçambas passa a ser obrigatória dentro do recuo de frente do lote, sem obstrução do passeio;

(ii) Para lotes em declive ou aclive acentuados (maiores que 3,00m), quando não houver recursos para o acondicionamento do lote de apoio, conforme as regras deste **Código**, a **Comissão de Obras** poderá autorizar o acondicionamento **provisório** no passeio ou via pública em frente à construção, exclusivamente pelo período necessário, analisado e liberado conforme evolução. Em todos os casos deve ser respeitada a capacidade de preenchimento máximo no topo da caçamba sem extensores.

A não observância deste dispositivo constitui violação moderada, na forma do Regulamento Interno.

j) Responsabilização pela circulação de fornecedores e prestadores de serviços, que deverão respeitar as regras de trânsito e limites estabelecidos em Regulamento Interno. Quaisquer violações serão de responsabilidade do proprietário da construção correspondente.

k) Proibição da entrada de caminhões, máquinas e equipamentos em terrenos vizinhos, salvo na hipótese de haver autorização formal do **Associado** proprietário do referido lote, nos moldes estabelecidos neste **Código** para uso de Lote de apoio.

A não observância deste dispositivo constitui violação moderada, na forma do Regulamento Interno.

l) Não é permitido lançar ou depositar qualquer material, equipamento, restos de materiais fora do cercamento da obra.

A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno.

m) Não permissão de animais de qualquer espécie nas obras, sendo proibida ainda sua alimentação.

A não observância deste dispositivo constitui violação leve, na forma do Regulamento Interno.

Lotes de Apoio

Artigo 23. É permitido o uso de lotes/terrenos de apoio desde que (a) referido lote siga as mesmas regras de cercamento, uso, limpeza e utilização aplicáveis ao lote sobre o qual se realizará a construção; (b) seja apresentada à **Comissão de Obras** (i) autorização formal do proprietário cedente; (ii) compromisso, pelo proprietário cedido, que se responsabilizará pela restituição do lote de apoio em seu estado original, especialmente no que pertine ao **PNT**, replantio e eventuais avarias ocasionadas.

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave na forma do Regulamento Interno, além de fundamentar motivo para **Embargo**.*

Datas e horários das obras

Artigo 24. As obras podem ser executadas de segunda a sexta feira, das 7:00h às 17:00, não sendo permitidas aos finais de semanas e feriados (Anexo IV), sendo que nenhuma entrada de prestadores de serviços e/ou para entregas pode ocorrer após as 16:30h.

*A não observância deste dispositivo constitui violação leve na forma do Regulamento Interno, porém sua reiteração constante poderá fundamentar motivo para **Embargo**.*

Pontes de feriado

Parágrafo Primeiro. Nas pontes de feriados/pontos facultativos (dias úteis entre o feriado/ponto facultativo e final de semana e vice-versa) será permitida a realização de obras, mas não a entrada de caminhões, entregas de materiais, concretagem, execução de terraplenagens ou movimentações de terra, perfurações de solo e afins, com a finalidade de evitar o tráfego pesado no condomínio nesses dias, bem como barulhos que possam incomodar os moradores e visitantes.

A não observância deste dispositivo constitui violação moderada na forma do Regulamento Interno

Concretagem

Parágrafo Segundo. Os serviços de concretagem de laje devem ser iniciados em horário que permita sua conclusão até as 17:00h, obrigatoriamente, cabendo ao **Associado** proprietário ou seu preposto garantir a observância desse horário.

A não observância deste dispositivo com o consequente atraso de concretagem além das 17:00h constitui violação moderada na forma do Regulamento Interno.

Prazo máximo de construção

Artigo 25. As obras de construção e benfeitorias devem ser realizadas e concluídas no prazo máximo de 36 meses, contados da data de início das obras registrada pela administração.

A não observância deste dispositivo constitui violação moderada, na forma do Regulamento Interno e poderá implicar em imposição de multa mensal.

Parágrafo Primeiro. O **Associado** proprietário poderá a qualquer tempo solicitar por escrito e fundamentadamente a suspensão das obras/construção à **Comissão de Obras**, interrompendo-se o prazo estabelecido no *caput*.

Parágrafo Segundo. No caso de suspensão das obras/construção, o **Associado** proprietário deve atender às mesmas exigências estabelecidas no parágrafo único do artigo 26 abaixo, sob pena de aplicação das penalidades ali determinadas.

Abandono de obra

Artigo 26. Serão consideradas abandonadas as obras que deixarem de ter execução pelo prazo consecutivo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Único. Nesse caso, o proprietário deverá realizar o isolamento da obra, assim como retirar todo e qualquer objeto da área externa ao isolamento, garantir que não haja acúmulo de água parada no interior da obra e manter o terreno limpo e seguro.

*A não observância deste dispositivo constitui violação grave e, além da aplicação de penalidade, os eventuais custos que venham a ser suportados pela Associação na hipótese de recusa do **Associado** em realizar as obrigações aqui estabelecidas, serão a ele repassados.*

CAPÍTULO V – DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 27. A **Comissão de Obras** poderá a qualquer tempo, sem necessidade de prévio aviso, fiscalizar as condições documentais e de execução das construções podendo solicitar à administração, conforme o caso, a aplicação das penalidades aqui estabelecidas, incluindo – nos casos mais graves – o **Embargo** delas, com o consequente impedimento de acesso de prestadores, materiais e equipamentos ao **Loteamento**.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações do Código

Artigo 28. - Por iniciativa do **Administrador**, do **Conselho** ou solicitação da maioria dos **Associados**, o presente **Código** poderá ser editado, alterado ou reformado, devendo as modificações ser amplamente divulgadas e obrigatoriamente apresentadas à apreciação da **Assembleia Geral** imediatamente subsequente.

Exceções

Artigo 29. Casos urgentes, omissos ou não previstos neste **Código** poderão ser analisados, ou reconsiderados pela **Comissão de Obras**, com base em pedido fundamentado do interessado, sendo que eventuais exceções terão obrigatoriamente que ser aprovadas formalmente pelo **Administrador** em conjunto com o **Conselho**.

Foro

Artigo 30. Fica eleito o Foro da cidade de Jundiaí/SP para dirimir qualquer pendência ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram do presente **Código**, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Versão	Data Aprovação
1.0	27/05/2023

Administrador:
Marcos Bianchini

Suplente:
Herbert Silva Ortiz

Comissão de Obras:
Aladim Freitas Jr.
Alexandre Marques Esper
Leonardo Santos Caio Filho
Michael Harald Eidinger

Apoio Técnico:
Arq. Ricardo Haddad

GLOSSÁRIO

- **Administrador e Suplente: Associados** eleitos pela **Assembleia Geral**. Função: Administração ordinária e representação da **Associação**.

- **Área Permeável**: É a área do terreno que deve livremente permitir a absorção de águas pluviais pelo solo.

- **Assembleia Geral:** Órgão máximo da administração da **Associação**.

- **Associados:** são os proprietários e titulares de direitos de aquisição de **Imóveis**, presentes e futuros, assim como seus herdeiros e sucessores.

- **Coeficiente de Aproveitamento**: É a relação da metragem quadrada total a ser construída sobre a área total do Lote.

- **Comissão de Obras:** Comissão de **Associados** nomeados pelo **Administrador** em conjunto com o **Conselho** que tem atribuição de (a) analisar e aprovar (uma vez cumpridas todas as regras estabelecidas nos documentos aplicáveis) as plantas e projetos de construções novas, reformas ou ampliações das residências no **Loteamento** e (b) fiscalizar suas implantações e promover o **Embargo** daquelas cuja implantação eventualmente não estejam de acordo com os projetos aprovados, comunicando o fato à Prefeitura Municipal de Itupeva/SP.

- **Conselho Consultivo e Fiscal (**"**Conselho**"**): Associados** eleitos pela **Assembleia Geral** (3 titulares e 3 suplentes). Função: fiscalizar as ações do **Administrador** e em conjunto participar da administração da **Associação**.

- **Contrato Padrão:** Contrato padronizado firmado entre a incorporadora e adquirentes, parte integrante deste **Código**.

- **Embargo:** Paralisação ou suspensão administrativa aplicada pelo poder público ou **Administrador** a uma construção que possua irregularidades não sanadas, na forma estabelecida nas posturas municipais e/ou neste **Código**, até sua regularização.

- **Imóveis:** lotes/terrenos, construções e casas.

- **Perfil Natural do Terreno (PNT)**: É o relevo natural de cada lote/terreno como adquirido originalmente e antes do início de qualquer obra ou construção, devendo ser indicado em levantamento topográfico elaborado por profissional habilitado.

- **Taxa de Ocupação (TO):** É a área maior de projeção ortogonal da edificação, com beirais de até 1,00 (um metro), incluindo a área total da Construção Principal e das destinadas a serviço e ao lazer.

..*.*.*

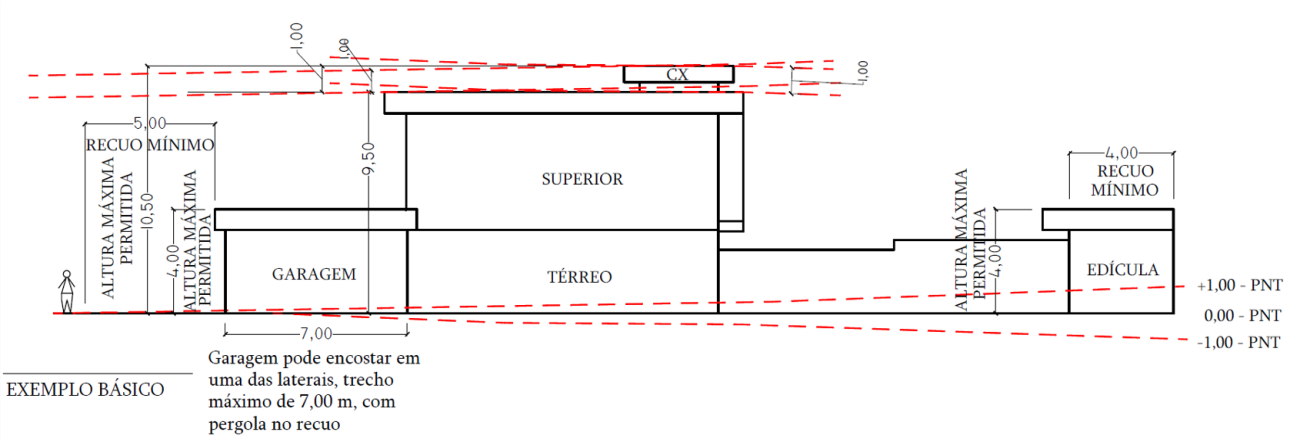
ANEXO I - GABARITO

Os Gabaritos das edificações devem obedecer:

- 4,00m (quatro metros) do piso ao ponto mais alto do telhado ou platibanda para as garagens encostadas na divisa e para as edículas.

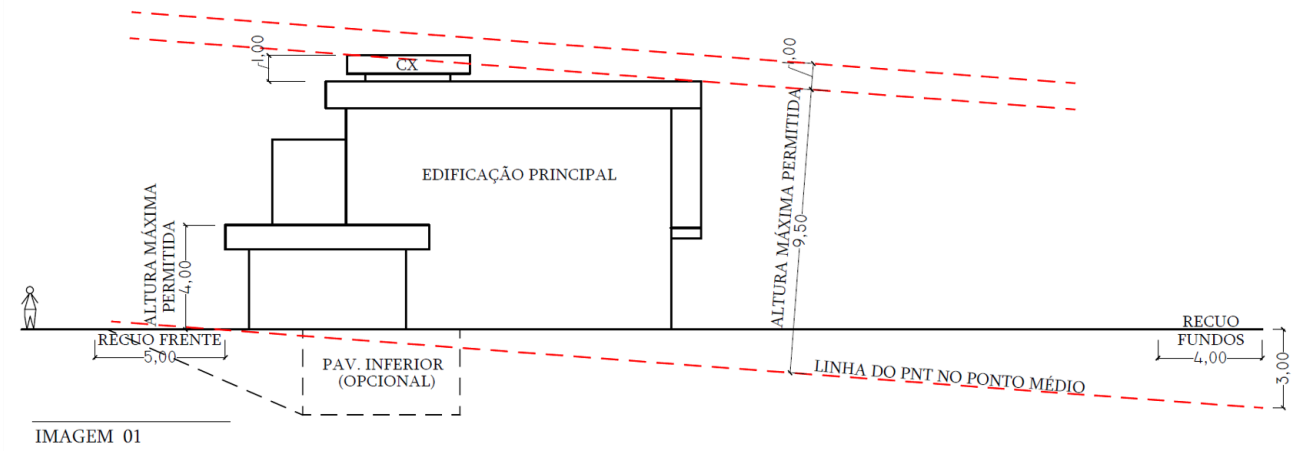
- 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros) para o corpo principal do imóvel, medidos na linha do P.N.T a partir do nível médio da testada do lote ao nível médio dos fundos do lote, **antes da terraplanagem.** Caso os reservatórios sejam dispostos acima da laje, será permitido mais 1,00m ou seja 10,50m total de gabarito (**a altura de 1,00m é reservada, exclusivamente, aos reservatórios** por conta da altura da coluna d'água).

*(para os itens acima, **em lotes planos ou com declive ou aclive leve**, considerar as imagens abaixo para exemplificação)*



Lotes planos ou com desnível leve

➢ <u>(aclive ou declive leve) de até 4,00 metros medidos no ponto médio da testada do lote ao ponto médio dos fundos dos lotes no sentido longitudinal pelo P.N.T</u>:



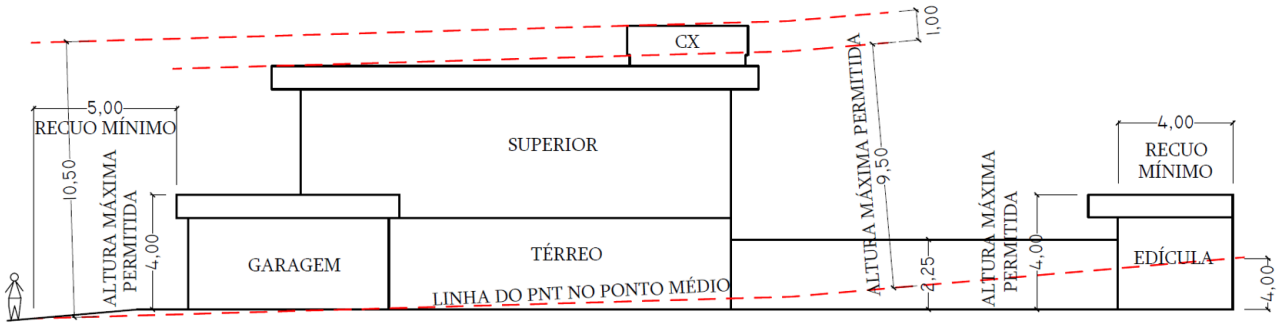


IMAGEM 02

➢ <u>Lotes em desnível leve de até 3,00 metros medidos no ponto médio no sentido transversal do lote</u>

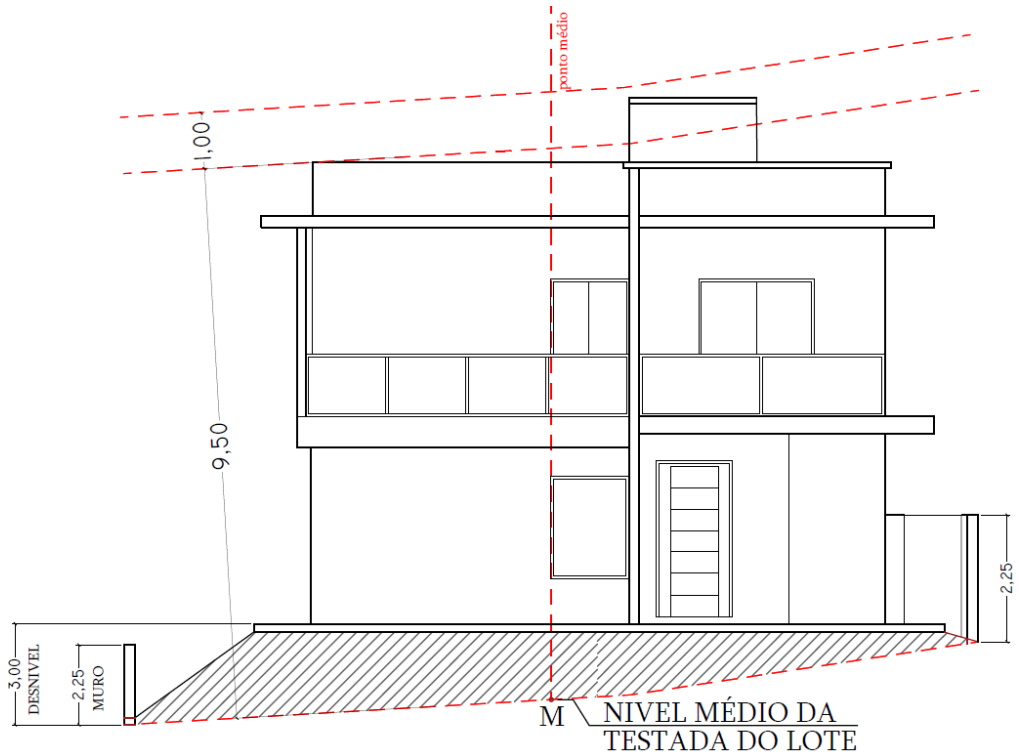


IMAGEM 03

➢ Lotes com desnível acentuado (aclive ou declive) entre 4,01 e 7,00 metros, medidos no ponto médio da testada do lote ao ponto médio dos fundos do lote (longitudinalmente a partir do P.N.T) para o corpo principal do imóvel – gabarito de 10,50 m incluindo o ponto mais alto da caixa d'água.

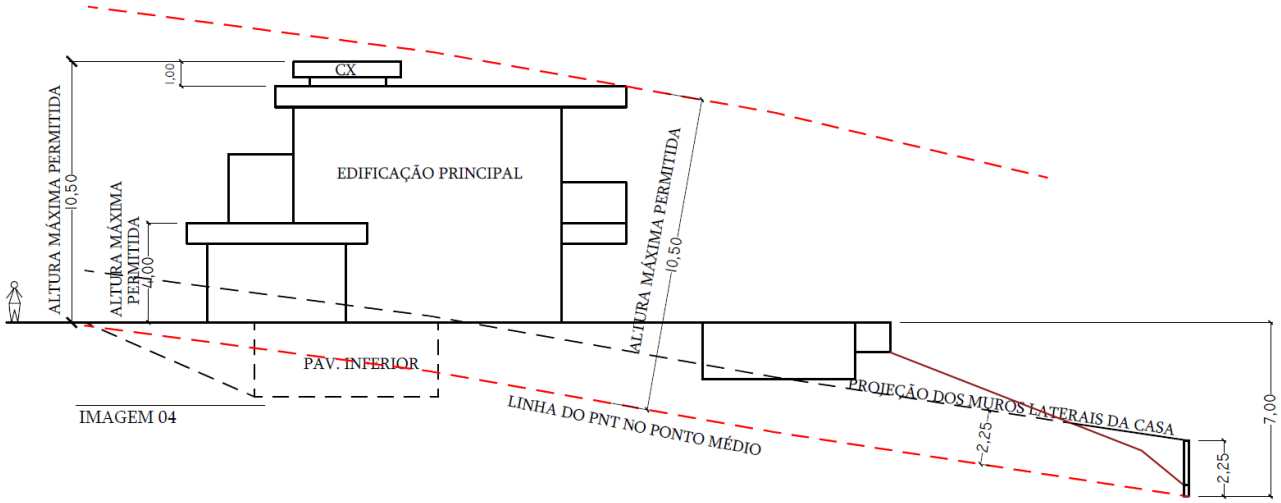


IMAGEM 04

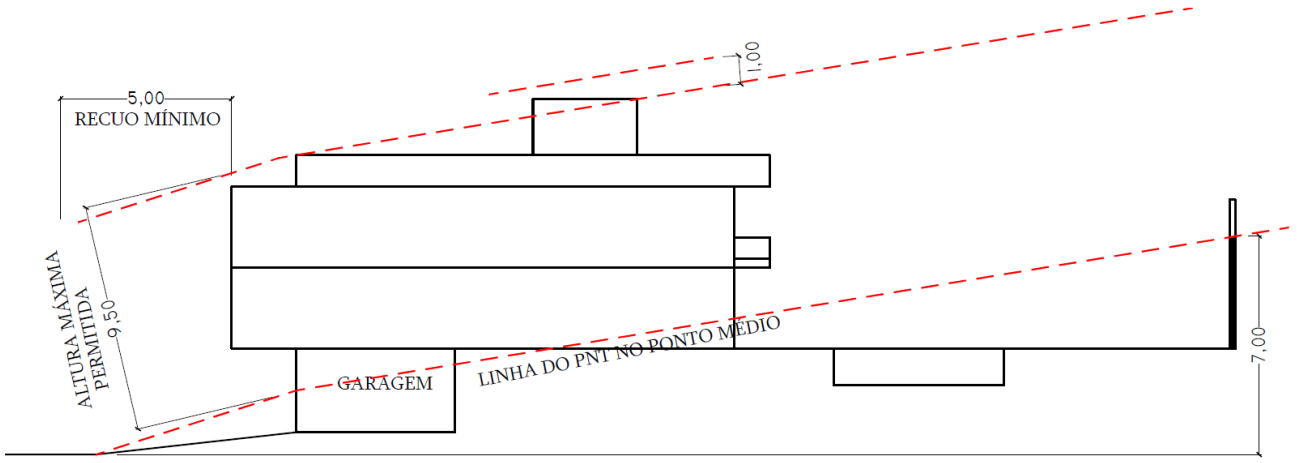


IMAGEM 05

➢ Casos Especiais: Os lotes com declive ou aclive muito acentuados: ou seja, os maiores (em altura) que 7,01 metros de frente aos fundos (considerando o **PNT**) do ponto médio da testada ao ponto médio dos fundos serão analisados pela **Comissão de Obras**.

..*.*.*

ANEXO II - DADOS CADASTRAIS DA OBRA

Quadra:
Lote:
Data:

Proprietário(s):

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
R.G. / R.N.E.	
C.P.F.	
Endereço	
Cidade, U.F.	
CEP	
E-mail	
Telefone	

Responsável(is) Técnico(s):

Nome	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Profissão	
R.G. / R.N.E.	
CREA/SP nº	
CAU/SP nº	
C.P.F.	
Endereço	
Cidade, U.F.	
CEP	
E-mail	
Telefone	

..*.*.*

ANEXO III – FECHAMENTO DE OBRA

- O fechamento deve ser realizado em todo o perímetro do lote com telhas - ecológicas ou galvanizadas – sempre na cor verde em altura de 2,00m (dois metros) e posicionadas na vertical (fig.1) em todas as faces que não possuam muros definitivos;

- Referido fechamento e as telhas correspondentes devem estar alinhadas e aprumadas, bem como fixadas - em toda a extensão - a travessas horizontais na parte de cima, no meio e embaixo, que deverão ser fixadas às estacas verticais de sustentação da estrutura.

fig 1

- É aceitável a tolerância de 30cm (trinta centímetros) com relação a muros divisórios já existentes;

- A obra deverá permanecer o tempo todo fechada e sem acesso, à exceção do pessoal da construção e **Comissão de Obras** ou representante(s) por ela indicado(s);

- Lotes/Terrenos de apoio devem seguir a mesma padronização de fechamento (na área em que serão utilizados).

..*.*.*

ANEXO IV – CALENDÁRIO DE FERIADOS

Data	Feriado/ponto facultativo
1º de janeiro	Confraternização Universal
20 de janeiro	São Sebastião[1]
*	Carnaval
*	Quarta-Feira de Cinzas (ponto facultativo)
21 de março	Aniversário de Itupeva[1] (ponto facultativo)
*	Paixão de Cristo / Sexta-feira Santa
21 de abril	Tiradentes
1º de maio	Dia Mundial do Trabalho
*	*Corpus Christi*
9 de julho	Revolução Constitucionalista[2]
7 de setembro	Independência do Brasil
12 de outubro	Nossa Senhora Aparecida
2 de novembro	Finados
15 de novembro	Proclamação da República
20 de novembro	Dia da Consciência Negra[1]
24 de dezembro	Véspera de Natal
25 de dezembro	Natal
31 de dezembro	Véspera de Ano Novo (ponto facultativo)

1. feriado municipal
2. feriado estadual
* feriado móvel

..*.*.*