

Reserva da Mata ITAPUAN



CÓDIGO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

ÍNDICE

1.	INSTRUÇÕES ADMINISTRATIVAS	2
2.	ITENS INICIAIS PARA OS PROJETOS E CONSTRUÇÕES	2
3.	RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE	4
4.	LOTES COMERCIAIS	4
5.	RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS	4
6.	OBRAS JUNTO AOS MUROS EXTERNOS	6
7.	REDES DE ABASTECIMENTO E INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO	6
8.	INÍCIO DAS OBRAS	7
9.	TAPUMES	7
10.	PESSOAL DE OBRA	7
11.	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA	8
12.	BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL	8
13.	PROCEDIMENTOS DE COLOCAÇÃO DE CAÇAMBAS	8
14.	LOTES DE APOIO	9
15.	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS	9
16.	TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS E FUNDAÇÕES	10
17.	INTERRUPÇÕES DA OBRA	10
18.	LIGAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO	10
19.	LIGAÇÕES DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA	11
20.	RESPONSABILIDADES TÉCNICAS	11
21.	RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO	11
22.	INSPEÇÃO DE OBRAS	11
23.	PASSEIO PÚBLICO	12
24.	FIM DE OBRA – HABITE-SE	12
25.	RETIRADA DE VEGETAÇÃO	13
26.	DISPOSIÇÕES GERAIS	13
	ANEXO I - TERMO DE COMPROMISSO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA	14
	ANEXO II - MODELO DO QUADRO	15
	ANEXO III – REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO	16
	ANEXO IV – COMUNICADO PARA INÍCIO DE OBRAS	17
	ANEXO V - AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL PELA OBRA.....	18
	ANEXO VI - CADASTRO DE FUNCIONÁRIOS DE OBRAS	19
	ANEXO VII – AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO	20
	ANEXO VIII – PROCEDIMENTOS PARA INICIO DE OBRAS	21
	ANEXO VIII – PROCEDIMENTOS PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIAS	21

CÓDIGO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO
E EXECUÇÃO DE OBRA

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes deverão obedecer às restrições constantes do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Estatuto Social e as estabelecidas pela **Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan** através deste **Código para Elaboração de Projeto e Execução de Obras**, abaixo descritas:

1. INSTRUÇÕES ADMINISTRATIVAS:

- 1.1. As condições seguintes e normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:
- a. Proteger os Proprietários contra o uso indevido e danoso do imóvel que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
 - b. Assegurar seu adequado e razoável uso, estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.
 - c. Manter a ordem e limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas.

2. ITENS INICIAIS PARA OS PROJETOS E CONSTRUÇÕES:

Relação de documento e exigências para análise de Projetos pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan.

2.1. O proprietário ou responsável técnico deverá apresentar:

- a. Projeto Arquitetônico completo, 01 (uma) via, contendo os seguintes elementos:
 - Planta dos pavimentos (escala 1:100)
 - Um corte longitudinal (escala 1:100)
 - Um corte transversal (escala 1:100)
 - Vista frontal (escala 1:100)
 - Planta de cobertura e Implantação do Lote (escala 1:200)
- b. Cópia do carnê de IPTU, onde conste o número da inscrição do contribuinte e os dados do imóvel.
- c. Termo de Compromisso para Elaboração de Projetos e Execução de Obras, devidamente preenchidos e assinados, conforme **Anexo I**.
- d. Memorial Descritivo da Obra.
- e. Cópia da ART do Autor do Projeto e Responsável Técnico.

Doc Código Obras-Reserva da Mata	Data 10/05/2006	Elaboração Eng ^a Sabhata T. Silva	Revisão 02 em 10/01/2007	Obs.
-------------------------------------	--------------------	---	-----------------------------	------

- f. Recolhimento da **Taxa de Aprovação de Projeto** junto a Associação, no valor vigente, por lote da planta original do loteamento.
- g. Requerimento para aprovação do projeto, 02 (duas) vias, conforme **Anexo III**.

2.2. O Projeto acima deverá conter as seguintes observações:

- a. Possuir, no mínimo, 15% (quinze por cento) de área permeável da área total do lote;
- b. As medidas dos beirais indicados no projeto representam a cobertura acabada, indicar a projeção da cobertura e do pavimento superior, atentando que beiral maior que 1,00m será considerado como área construída.

2.3. O Projeto acima deverá conter o modelo do “Quadro Padrão” conforme **Anexo II**.

2.4. Após a análise da documentação, a Associação dará seu parecer, informando a aprovação ou solicitará as retificações necessárias, e/ou a entrega de documentos faltantes.

2.5. Após a aprovação a Associação solicitará a entrega de mais 01 (uma) via do Projeto Completo e Memorial Descritivo, sendo que uma via será arquivada junto ao Departamento Técnico da Associação e a outra será devolvida devidamente carimbada e vistada pela Associação.

2.6. Após a vista do projeto pela Associação, o proprietário ou responsável, deverá dar prosseguimento as aprovações junto a Prefeitura Municipal de Monte Mor.

2.7. Caso a Prefeitura solicite alguma correção no projeto já vistado pela Associação, após a devida correção o mesmo deverá retornar a Associação para novamente ser analisado e vistado.

2.8. Todos os projetos para construção, reformas e modificações com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pela Associação, que verificará a obediência às normas internas e a conformidade com exigências dos órgãos públicos.

2.9. Todos os projetos e construções deverão atender as exigências do **Código de Obras** da Prefeitura Municipal de Monte Mor, das restrições contratuais do loteamento, do **“Código para Elaboração de Projeto e Execução de Obra”** e das normas técnicas vigentes e regulamentadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

2.10. Para análise e liberação do projeto, o proprietário deverá estar em dia com os pagamentos da TAXA DE MANUTENÇÃO e PRESTAÇÕES do referido lote.

2.11. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a Associação quaisquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.

2.12. Antes de iniciar a obra o proprietário deverá apresentar a Associação uma cópia do **Projeto aprovado e Alvará de Execução**, expedidos pela Prefeitura, que serão arquivados junto ao Departamento Técnico da Associação.

3. RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

- 3.1. Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste termo continuarão a ser aplicadas a esse lote resultante.
- 3.2. Fica terminantemente, proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita.
- 3.3. Toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia e escrita autorização da Associação para emprego de outro material e terá a construção mínima de **80,00m²** (oitenta metros quadrados).
- 3.4. A taxa máxima de ocupação dos lotes internos será de 60% (sessenta por cento), do total da área do lote e o coeficiente de aproveitamento, ou seja, o total de área de construção não poderá ultrapassar a totalidade da área do respectivo lote.
- 3.5. Os lotes internos são de caráter estritamente residencial ficando vetada a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou prestação de serviços, exceção feita a todos os lotes externos (Quadra A, B, C e Lotes 1, 2 e 3 da Quadra J), que podem ter a utilização comercial ou de prestação de serviços.

4. LOTES COMERCIAIS:

Aplicam-se aos lotes comerciais todas as normas constantes neste Código, incluindo:

- 3.1 Os lotes destinados ao uso comercial não terão acesso ou frente para a Rua 02, de circulação interna do loteamento.
- 3.2 Todas as edificações deverão respeitar o recuo de 3,00 metros em relação ao muro de divisa do loteamento, os demais recuos deverão respeitar o Código de Obras do Município de Monte Mor.
- 3.3 Fica pactuado entre as partes que, se tratando de lotes comerciais o Proprietário ou Responsável Técnico, antes de construir no lote deverá obter, junto a Associação, a aprovação do Projeto e da atividade comercial que pretende implantar no lote.
- 3.4 Nenhum imóvel comercial poderá ser ocupado sem a expedição, pela Prefeitura de Monte Mor, do Habite-se e Alvará de Funcionamento e demais órgãos que regulamente seu funcionamento. E não poderão ser ocupados com o uso diferente ao que foi aprovado.
- 4.1. Para o perfeito funcionamento de suas atividades deverão ser atendidas todas as exigências pertinentes a cada atividade comercial regulamentada pelo Município, Vigilância Sanitária e demais órgãos que ser fizer necessário.

5. RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS:

- 5.1. As construções terão, no máximo, 02 (dois) pavimentos, exceto quando houver declive acentuado do lote, permitindo, nesta hipótese, um terceiro pavimento de subsolo.

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

- 5.2. Sendo um pavimento, qualquer plano utilizável de uma edificação, que poderá desenvolver-se em dois ou mais planos, com a condição que a diferença entre as cotas não seja superior a 1,70 m.
- 5.3. As edículas terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 metros incluindo o ponto mais alto do telhado, e ainda não poderá ser edificada antes do início da construção principal. Não será permitida a edificação de edícula, como construção acessória, na frente do lote.
- 5.4. Recuos mínimos obrigatórios:
- Frente: 4,00 m a partir do alinhamento da divisa.
 - Laterais: 1,50 m em caso de iluminação, insolação ou ventilação de cômodos.
- 5.5. Não é permitido o fechamento da área relativa ao recuo frontal, seja com muro, ou de qualquer outra forma.
- 5.6. Nos terrenos de esquina será permitido o fechamento lateral com muro até o início da curva.
- 5.7. Na faixa de recuo frontal somente poderá ser colocado medidor de força, cavalete de água e entrada de telefone, que deverão ser instalados com seus medidores voltados para frente do lote de modo a facilitar a leitura pelas concessionárias.
- 5.8. Caixas de correio e porteiros eletrônicos poderão ter sua instalação na faixa de recuo frontal, desde que não ultrapassem a altura de 1,20m.
- 5.9. Não será permitida a execução de abrigo de gás, filtros de água, etc na faixa de recuo frontal.
- 5.10. Os recuos/afastamentos laterais ou fundos poderão ser utilizados para a construção de abrigos de equipamentos, desde que obedecidas a dimensões máximas: altura - 1,50m; largura - 0,60m; comprimento - 2,00m. Não será permitida a construção de abrigos no recuo de frente. Estes equipamentos não devem ser considerados como área construída.
- 5.11. Os recuos/afastamento laterais ou de fundos poderão ser utilizados para a instalação de casa de máquinas subterrâneas para a instalação de bombas e filtros de piscinas, desde que não interfira em vielas sanitárias. Não será permitida a construção de casa de máquinas no recuo frontal. Estas casas de máquinas não devem ser consideradas como área construída.
- 5.12. Poderá ser utilizada a faixa de recuo/afastamento lateral ou fundo para a instalação de canis, desde que não ultrapassem a altura de 1,50 metros. Não será permitida a construção de canis no recuo frontal. Este tipo de abrigo não deve ser considerado como área construída.
- 5.13. A piscina deverá ser edificada respeitando os afastamentos laterais ou de fundos mínimos previstos para o lote, não sendo permitida sua execução na faixa de recuo frontal do lote.
- 5.14. As instalações de GLP deverão atender as normas da ABNT.

- 5.15. No alinhamento de divisa frontal, o muro de contenção/arrimo que for eventualmente necessário não poderá exceder a altura da cota natural do terreno que for mais elevado, deverá ser mantido o perfil natural do terreno na faixa junto à divisa dos lotes.
- 5.16. Os jardins, a serem implantados nas divisas dos lotes, na faixa de recuo frontal, deverão ser executados em comum acordo entre os proprietários, sendo que as plantas não poderão ultrapassar a altura de 1,50m.
- 5.17. Na execução dos muros laterais os custos e os benefícios podem ser divididos entre os vizinhos. Os muro não poderão ter altura superior a 2,00m.
- 5.18. Todos os muros ou paredes de divisa, e fundos de edícula deverão ser revestidos: pintados, frisados, chapiscados ou rebocados.
- 5.19. Deverão ser respeitados os afastamentos mínimos de 3,00 metros das faixas de viela sanitária.

6. OBRAS JUNTO AOS MUROS EXTERNOS:

As obras junto aos muros de divisa do Loteamento deverão atender as seguintes limitações:

- 6.1. Os muros laterais dos lotes deverão, no encontro com os muros de divisa, ter uma altura 20 centímetros inferior aos mesmos, numa extensão mínima de 1,00 metro.
- 6.2. Não será permitido corte ou aterro junto ao muro de divisa do loteamento. Não será permitido o uso do muro de divisa do loteamento como muro de arrimo. Os muros, seja de arrimo ou não, deverão ser devidamente calculados e construídos independentes dos muros existentes. Prevendo drenagem de águas pluviais junto aos mesmos.
- 6.3. No caso de aterro será permitida a execução em forma de talude, respeitando-se as seguintes condições:
 - a. A base do talude junto ao pé do muro de divisa e a canaleta de escoamento de águas pluviais, não poderão em hipótese alguma ser obstruídos, facilitando assim a inspeção dos mesmos.
 - b. Inclinação máxima do talude de 45 graus, devendo sempre ser recoberto por gramíneas ou outro tipo de material para evitar-se erosões e o entupimento das redes coletoras de águas pluviais.

7. REDES DE ABASTECIMENTO E INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO:

- 7.1. O Loteamento é provido de redes de abastecimento de água, rede coletora de esgoto e de energia elétrica, devendo os Proprietários solicitar as ligações diretamente às concessionárias, quanto às outras redes de distribuição possíveis, tais como, telefonia, tv a cabo, interfonia e etc..., estas deverão ser solicitadas pelos proprietários mediante uma autorização da associação do loteamento.
- 7.2. O esgoto da residência será lançado em rede pública existente sob inspeção da SABESP.

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

- 7.3. As águas pluviais serão captadas em rede independente do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próxima ao lote.
- 7.4. O escoamento das Águas Pluviais e Esgoto abaixo do nível da rua serão de responsabilidade do proprietário e responsável técnico da obra, observado o nível das redes existentes.
- 7.5. Deverá ser calculada a vazão de escoamento de águas pluviais até a rede pública prevendo o esgotamento da piscina, quando houver.
- 7.6. O canil, quando houver, deverá ter o ralo ligado à rede pública de esgoto.
- 7.7. Águas pluviais não podem ser jogadas no esgoto. Da mesma forma que o esgoto não poderá ser lançado na rede de águas pluviais.
- 7.8. Os ralos que recebem águas pluviais não poderão receber produtos com derivados químicos como: tintas, água raz, thinner, querosene varsol, ácidos de lavagem de pisos, etc.

8. INÍCIO DAS OBRAS:

- 8.1. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação dos projetos pela associação, mediante apresentação, por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período para execução dos serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao departamento técnico e segurança da sociedade.
- 8.2. Apresentar junto ao Departamento Técnico o Comunicado para Início de Execução de Obras (**Anexo IV**) e Autorização para Responsável pela Obra (**Anexo V**).

9. TAPUMES:

- 9.1. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 1,50 metros em toda à frente do terreno até as divisas com lotes lindeiros, observando o recuo de 3,00 metros da guia fronteira. As laterais e divisas dos lotes devem ser fechados com tapumes quando ainda não houver muros construídos.
- 9.2. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra.
- 9.3. O lote de apoio do canteiro de obras, quando houver, deverá, também, obedecer às mesmas condições de fechamento do lote da obra.

10. PESSOAL DE OBRA:

- 10.1. Deverão ser cadastradas todas a pessoas com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) junto ao departamento de segurança, com a apresentação de uma cópia e originais do RG, CPF e comprovante de endereço de cada indivíduo contratado, conforme **Anexo VI**.

Doc Código Obras-Reserva da Mata	Data 10/05/2006	Elaboração Eng ^a Sabhata T. Silva	Revisão 02 em 10/01/2007	Obs.
-------------------------------------	--------------------	---	-----------------------------	------

- 10.2. O cadastramento possibilitará a identificação de cada funcionário. Será obrigatória a identificação do funcionário para que o mesmo possa entrar no condomínio e executar seus serviços. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao departamento de segurança para cancelamento da liberação de acesso ao loteamento. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.
- 10.3. A critério do departamento de segurança, os veículos do pessoal de obra poderão ser revistados na entrada e na saída de cada expediente.
- 10.4. Não será permitido o pernoite de funcionários nos barracões das obras.
- 10.5. Em caso de irregularidades, a Associação se reserva no direito de impedir o acesso dos trabalhadores até serem sanadas tais irregularidades.

11. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA:

- 11.1. Somente será permitido o trabalho em obras de segunda à sexta-feira, das 7:30 às 17:30 horas e aos sábados da 7:30 às 12:00 horas. Nos dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal é vedado qualquer tipo de trabalho. Os pedidos especiais serão tratados à parte pela administração.
- 11.2. Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão iniciar após as 8:00 horas e devem parar às 17:30 h durante a semana e as 12:00 h aos sábados.

12. BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL:

- 12.1. Os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções no lote de apoio. Deverá possuir no mínimo bacia sanitária e um lavatório.
- 12.2. Os barracões deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lote vizinho, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.
- 12.3. Será de inteira responsabilidade do proprietário a guarda dos materiais e ferramentas das obras.

13. PROCEDIMENTOS DE COLOCAÇÃO DE CAÇAMBAS:

- 13.1. As caçambas para retirada de entulhos deverão ser depositadas rente ao meio fio da calçada. Em hipótese alguma, será autorizado pela Associação, o depósito das caçambas em passeios públicos e no leito carroçável em curvas. As caçambas devem ainda estar em bom estado de conservação, ter pintura recente e estarem dotadas de comunicação zebra em amarelo e preto refletidos, no transporte pelas ruas, as caçambas deverão ter a sua capacidade respeitada e cobertas com lona.

14. LOTES DE APOIO:

- 14.1. Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação a Associação, de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente (**Anexo VII**).
- 14.2. 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 ruas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.
- 14.3. Não serão permitidas instalações de sanitários, nem barracões de obra no lote de apoio.
- 14.4. A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.
- 14.5. Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removido todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue com sua superfície coberta com vegetação que evite a erosão.

15. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS:

- 15.1. A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela prefeitura e liberação pela associação, devendo ser respeitados os horários conforme descrição abaixo, sendo proibida a descarga aos domingos e feriados.
- 15.2. Caminhões de carga de materiais de construção, particularmente os de transporte de concreto e outras cargas volumosas, só poderão adentrar no loteamento até às 16:00 horas e deverão sair até às 17:30 horas nos dias de semana. Aos sábados devem adentrar até às 10:00 horas e sair até às 12:00 horas.
- 15.3. Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer. Eventualmente tijolos, telhas e outros materiais afins podem ocupar 1,50 metros da largura da calçada, naquela parte rente ao lote da construção: excluídos areia, brita e outros agregados.
- 15.4. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento, revestimento no passeio, vias públicas ou área de lazer.
- 15.5. Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em conseqüência, vedada à limpeza de equipamentos de qualquer natureza, principalmente caminhões betoneira, dentro do empreendimento e nas adjacências.
- 15.6. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pela prefeitura municipal.
- 15.7. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80 metros.
- 15.8. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes de águas pluviais.

- 15.9. Não será permitida a queima de entulhos e materiais de qualquer natureza dentro do empreendimento e nas adjacências.
- 15.10. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e serão retirados pelos serviços públicos.

16. TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS E FUNDAÇÕES:

- 16.1. Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela associação para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados.
- 16.2. Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.
- 16.3. A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, devendo obedecer ao nível da guia, não sendo permitidas rampas ou degraus na faixa de 3,00 metros de largura.
- 16.4. A topografia das praças e canteiros não poderá ser alterada.
- 16.5. Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.
- 16.6. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas comuns e jardins do loteamento.

17. INTERRUPÇÕES DA OBRA:

- 17.1. O prazo para início das obras será de 1 (um) ano, a contar da data de expedição do alvará, após deverá ser renovado junto a Prefeitura e reapresentado a Associação.
- 17.2. Caso ocorra a interrupção da obra por um período superior a 120 dias o proprietário após comunicar à Associação, por escrito, deverá retirar todo o resto de material, detrito e lixo existentes em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra e deixar a superfície do lote coberta por gramíneas. Em nenhuma hipótese a associação ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo proprietário caso tal ocorra.
- 17.3. Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e ter sua superfície frontal nos padrões determinados pela Associação. Lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

18. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO:

- 18.1. Todas as ligações de água e esgoto devem ser solicitadas junto à SABESP, e efetuadas de acordo com as normas da respectiva concessionária.

- 18.2. O cavalete de água deverá obrigatoriamente ser padrão SABEP e localizado no recuo frontal junto a uma das divisas laterais, com seu medidor voltado para frente do lote de modo a facilitar a leitura pela concessionária.
- 18.3. É expressamente proibido utilizar água de outros lotes e ou residências que necessitem cruzar lotes e ou ruas para tal fim.

19. LIGAÇÕES DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONE:

- 19.1. Todas as ligações de energia elétrica e telefonia devem ser solicitadas junto às respectivas concessionárias e executadas de acordo com suas normas.
- 19.2. O medidor de energia elétrica deverá obrigatoriamente ser padrão CPFL e localizado no recuo frontal junto a uma das divisas laterais, com seu medidor voltado para frente de modo a facilitar a leitura pela concessionária
- 19.3. As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, campainha, ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação, serão, obrigatoriamente, subterrâneas.
- 19.4. É expressamente proibido utilizar energia elétrica de outros lotes e ou residências que necessitem cruzar lotes e ou ruas para tal fim.

20. RESPONSABILIDADES TÉCNICAS:

- 20.1. A responsabilidade do técnico contratado pelo Proprietário deverá ser aplicada a toda a área construída, inclusive muros, muros de arrimos, piscinas, entre outros, e sempre mencionadas na ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).
- 20.2. Enquanto durar a execução de obras, instalações e serviços de qualquer natureza, é obrigatória a colocação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e co-autores do projeto, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os do responsável pela execução dos trabalhos, conforme Lei Federal nº 55.194/66 – Art. 16.
- 20.3. As placas deverão ser fixadas na frente da obra, em local visível, indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à prefeitura, além do número do alvará de construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50 m². Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar cada uma delas, a área equivalente a 1,50 m².

21. RESPONSABILIDADES DO PROPRIETÁRIO:

O proprietário responderá civil e/ou criminalmente, perante a Associação e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

22. INSPEÇÃO DE OBRAS:

- 22.1. É reservado o direito à Associação de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do residencial, sempre que for necessário e sem prévio aviso.

22.2. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela sociedade e pelos órgãos públicos, cópia do alvará de construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela associação, incluindo o presente regulamento.

23. PASSEIO PÚBLICO:

23.1. Ao findar a obra a faixa de passeio público de 3,00 metros deverá permanecer totalmente desobstruída e ter o seu perfil de acordo com nível da guia, devendo ficar livre de rampas ou degraus. Deverá ser executada uma faixa pavimentada contínua, de 1,50 metros de largura, centralizada na faixa de passeio. A mesma deverá ter um caimento transversal de 3% (três por cento). Apenas onde houver entrada/saída de veículos o pavimento poderá ser executado na largura do passeio. O piso poderá ser executado em qualquer material, porém deve facilitar o trânsito de pessoas de idade, com deficiência física ou que empurrem carrinhos de crianças.

23.2. A lixeira de verá ser instalada na faixa de passeio público de 3,00 metros, respeitando um afastamento da guia de 30 centímetros de sua projeção útil no solo, admitindo-se colocação no alinhamento.

Ver detalhe:



24. FIM DE OBRA – HABITE-SE:

A liberação para expedição de Habite-se, pela prefeitura, somente será emitida pela Associação após ser por ela verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, seja as emanadas pelo poder público seja a referente às restrições urbanísticas existentes ou através deste regulamento, a remoção e limpeza de todos os restos de materiais detritos e lixos da obra sejam no próprio lote ou no lote de apoio; o replantio de grama e árvores no lote de apoio. Fica facultado à Associação optar em compelir

o Proprietário e assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências sempre às expensas do Proprietário.

25. RETIRADA DE VEGETAÇÃO:

Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas de qualquer porte, antes da apresentação a associação de autorização por escrito, da Prefeitura Municipal ao Proprietário da obra ou residência.

26. DISPOSIÇÕES GERAIS:

O presente Código de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal. Assim, compete ao Proprietário a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentadoras expedidas pelo ministério do trabalho.

O não cumprimento dos itens 01 ao 26 do presente Código para Aprovação de Projeto e Execução de Obra dará direito a Associação para solicitar a prefeitura à paralisação da obra e proceder com o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.

Monte Mor, 10 de janeiro de 2007.

**DIRETOR PRESIDENTE
ASS. PROPRIETÁRIOS LOTEAMENTO
JD. ITPOAN**

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

ANEXO I – TERMO DE COMPROMISSO

**TERMO DE COMPROMISSO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO
E EXECUÇÃO DE OBRA**

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO: TEL:
END. CORRESPONDÊNCIA:
RESPONSÁVEL TÉCNICO: TEL:
END. CORRESPONDÊNCIA:

Pelo presente instrumento, o **PROPRIETÁRIO e RESPONSÁVEL TÉCNICO**, tendo ciência das restrições construtivas existentes no “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN” e seus interesses em aprovar a planta para a construção de um imóvel no Lote e Quadra acima referidos.

Compromete-se a observar tais restrições, ciente de que deverá submeter referida planta à aprovação da “ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO JARDIM ITAPOAN”, obedecendo aos trâmites e exigências constantes no **Código para Aprovação de Projeto e Execução de Obra**, bem como legislações municipais e seus respectivos órgãos públicos.

E, por estarem justos e acordados, assinam as partes o presente Termo de Compromisso, em duas vias de igual teor, que certificará o recebimento desta; sendo que uma ficará em poder da associação, no departamento técnico.

_____, de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

ANEXO II – MODELO DO QUADRO PADRÃO

<i>PROJETO URBANÍSTICO</i>		<i>FOLHA</i> <i>UNICA</i>
OBRA: CONSTRUÇÃO (RESIDENCIAL OU COMERCIAL) LOGRADOURO: (ENDEREÇO) LOTEAMENTO: JARDIM ITAPOAN MUNICIPIO: MONTE MOR – SP PROPRIETARIO: (NOME) ESCALA: 1:100		
<i>SITUACAO SEM ESCALA</i> <i>VIDE DESENHO</i>	<i>DECLARACAO</i> <small>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</small> PROPRIETARIO: _____ <i>NOME</i>	
<i>AREAS EM M²</i>	_____ AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO <i>NOME</i> CREA ART. _____	

ANEXO III – REQUERIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO

Monte Mor, ____ de _____ de _____.

A

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

REF. ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO - LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO: TEL:

END. CORRESPONDÊNCIA:

RESPONSÁVEL TÉCNICO: TEL:

END. CORRESPONDÊNCIA:

Venho através desta, requerer a análise e aprovação do projeto, do lote acima referido, por parte desta Associação. Para tanto anexo a esta:

- **1 Via do Projeto Completo**, contendo: planta dos pavimentos – escala 1:100, corte longitudinal - escala 1:100, corte transversal - escala 1:100, vista frontal - escala 1:100, planta de cobertura - escala 1:200.
- **Memorial Descritivo da Obra**
- **Cópia do IPTU**
- **Termo de Compromisso**
- **ART do Responsável Técnico**
- **Taxa de Aprovação de Projeto**

Estou ciente que na falta de qualquer documento, acima relacionado, implicará na devolução sem quaisquer comentários e no atraso da aprovação por parte da Associação.

**PROPRIETÁRIO
OU RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

ANEXO IV – COMUNICADO PARA INICIO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Monte Mor, ____ de _____ de _____.

A

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

REF. INICIO DE EXECUÇÃO DE OBRAS - LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO OU RESP. TÉCNICO:

TEL:

Venho através desta, comunicar a esta ASSOCIAÇÃO, o inicio da execução das obras no lote e quadra acima referidos. Para tanto anexo a esta:

- **1 Via do Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal de Monte Mor**
- **1 Cópia do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Monte Mor.**

Estou ciente que na falta de qualquer documento, acima relacionado, implicará na paralisação da obra por parte da Associação.

**PROPRIETÁRIO
OU RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Doc	Data	Elaboração	Revisão	Obs.
Código Obras-Reserva da Mata	10/05/2006	Eng ^a Sabhata T. Silva	02 em 10/01/2007	

ANEXO V – AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL PELA OBRAS

Monte Mor, ____ de _____ de _____.

A

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

REF. AUTORIZAÇÃO PARA RESPONSÁVEL PELAS OBRAS

LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO:

TEL:

Venho através deste, comunicar a esta ASSOCIAÇÃO, a autorização do(a) Sr.(a) _____, pela responsabilidade da obra de minha propriedade, no lote e quadra acima citados, podendo este fazer contratações, renovações, cancelamentos e cadastro de funcionários durante a execução da obras.

PROPRIETÁRIO

Doc Código Obras-Reserva da Mata	Data 10/05/2006	Elaboração Eng ^a Sabhata T. Silva	Revisão 02 em 10/01/2007	Obs.
-------------------------------------	--------------------	---	-----------------------------	------

ANEXO VI – CADASTRO DE FUNCIONÁRIOS DE OBRAS

Monte Mor, ___ de _____ de _____.

A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

REF. CADASTRO FUNCIONÁRIOS - LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO/RESP.TÉCNICO: TEL:

1. Nome: _____ RG: _____ Empresa: _____ Função: _____ Tel: _____ Prazo: _____ () Autorização () Renovação () Cancelamento
2. Nome: _____ RG: _____ Empresa: _____ Função: _____ Tel: _____ Prazo: _____ () Autorização () Renovação () Cancelamento
3. Nome: _____ RG: _____ Empresa: _____ Função: _____ Tel: _____ Prazo: _____ () Autorização () Renovação () Cancelamento
4. Nome: _____ RG: _____ Empresa: _____ Função: _____ Tel: _____ Prazo: _____ () Autorização () Renovação () Cancelamento
5. Nome: _____ RG: _____ Empresa: _____ Função: _____ Tel: _____ Prazo: _____ () Autorização () Renovação () Cancelamento

PROPRIETÁRIO

ANEXO VII – AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO EM OBRA

Monte Mor, ____ de _____ de _____.

A

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO “LOTEAMENTO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA ITAPUAN”

REF. AUTORIZAÇÃO PARA USO DE LOTE DE APOIO EM OBRA

LOTE: QUADRA:

PROPRIETÁRIO/RESP.TÉCNICO:

TEL:

LOTE DE APOIO: QUADRA:

PROPRIETÁRIO:

TEL:

Venho através desta, autorizar o Sr. _____, a se utilizar do lote de minha propriedade para uso **ÚNICO E EXCLUSIVO** de armazenar materiais durante a construção em seu lote acima referido.

Saliento que, a qualquer tempo, poderei solicitar a devolução do lote, o qual deverá ser desimpedido de imediato e entregue nas condições originais.

O Autorizado compromete-se, a partir da assinatura deste termo, a não alterar a topografia do terreno, a recompor a superfície nas condições originais bem como não danificar árvores existentes, no lote de apoio, e entrega-lo livre de quaisquer tipos de materiais, entulhos ou equipamentos que foram utilizados na obra.

E por estarem de comum acordo aos itens retro descritos, assinam este termo de autorização.

**PROPRIETÁRIO
OU RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**PROPRIETÁRIO
DO LOTE DE APOIO**

PROCEDIMENTO PARA INÍCIO DE OBRA

Com o intuito de agilizar as atividades de “Início de Obra”, estabelecemos alguns critérios que irão otimizar o andamento da mesma:

1. Executar padrão de entrada de água e energia (prioridade);
2. Executar o canteiro de obras com o devido fechamento do lote;
3. Manter um funcionário encarregado da manutenção e limpeza da rua e dos pneus das máquinas e caminhões que executaram os serviços de terraplenagem, com a utilização de uma mangueira;
4. Manter na obra uma via do projeto aprovado e da documentação.

Lembramos que é proibida a utilização dos lotes vizinhos sem prévia autorização por escrito do proprietário do lote.

PROCEDIMENTOS PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIAS

Quando a residência for ocupada pela primeira vez:

1. Agendar vistoria final (habite-se) da residência com, no mínimo, 5 dias de antecedência;
2. Após a vistoria, o proprietário deverá se dirigir à Administração da Associação, com os dados da transportadora ou da pessoa que realizará a mudança (RG e placa do caminhão);
3. A partir dessa documentação será emitida uma autorização pela associação, por escrito, que deverá ser entregue na portaria no ato da mudança.

Quando da saída do imóvel:

1. O proprietário do imóvel deverá solicitar pessoalmente à Associação a autorização para a saída, que deverá ser apresentada na portaria no ato da mudança.

Quando a mudança ocorrer no loteamento (de um imóvel para outro):

1. Deverá ser comunicada a mudança, por escrito, informando os endereços (atual e futuro) para a atualização do cadastro.

OBSERVAÇÕES:

- Deverá ser encaminhado à Associação o endereço para correspondência, sempre que houver alteração. A informação deverá ser por escrito.
- As mudanças poderão ocorrer de segunda a sábado, das 8:00 às 18:00 horas (exceto feriados).

ATENÇÃO: NÃO SERÃO PERMITIDAS ENTRADAS E SAÍDAS DE MUDANÇAS SEM O DOCUMENTO DE LIBERAÇÃO, EMITIDO PELA ASSOCIAÇÃO.