

REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

DO

LOTEAMENTO FECHADO
ALTA VISTA RESIDENCIAS

I - REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

1.0 - PROPÓSITOS E DEFINIÇÕES

1.1 - As regras e disposições restritivas do uso e ocupação do solo previstas neste Regulamento são complementares às legislações federal, estadual e municipal relativas ao assunto.

1.2 - O Loteamento Fechado denominado ALTA VISTA RESIDENCIAS constitui um parcelamento de solo urbano, situado no Município de Pará de Minas, Minas Gerais, aprovado pelo Decreto Municipal nº 7.751/2014, concedido através de **TERMO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO PARA LOTEAMENTOS FECHADOS, Processo Nº 06265/14**, abrangendo o perímetro ocupado por 156 Lotes unifamiliares situados nas Quadras D1A, D2, D3, D4, D5, D6, D6A, D7, D7A, D8, D9, D10, D11 e D12; áreas das Alamedas Itacolomi, Serra da Canastra, Everest, Fuji, Alpes, Vesúvio, Andes, Mont Blanc, Himalaia e Apalaches; áreas das Passagens de Pedestre das Quadras D1A, D2, D6, D7, D8, D10 e D11, e área do Lote 01 da Quadra D10, destinado à construção de um Clube recreativo denominado ALTA VISTA TENIS CLUBE, perfazendo uma área total de **150.679,93 m²**, conforme autorização contida no artigo 10 do Plano Diretor Municipal (Lei nº 5.354/2012),

1.3 - A área de ocupação do Loteamento Fechado compreende Lotes de terreno destinados exclusivamente para fins residenciais unifamiliares, doravante denominados conjuntamente de Lotes e individualmente de Lote, uma área destinada à construção de clube recreativo, as vias de circulação de veículos e pedestres denominadas Alamedas, as áreas de passagem doravante denominadas Passagem de Pedestre, destinadas à passagem de redes de esgotos, rede de drenagem pluvial, bem como para abrigar a circulação e instalações do sistema de segurança interna do Loteamento Fechado.

1.4 - O presente Regulamento estabelece Regras e limitações de uso e ocupação do solo na área abrangida pelo Loteamento Fechado, bem como a utilização dos Lotes e vias, com finalidade de preservar suas características urbanísticas.

1.5 - Para fins do disposto no presente Regulamento, os termos e expressões adiante relacionados terão o significado abaixo identificado:

1. Associação dos Moradores do Alta Vista Residências: Associação criada para administrar os interesses dos moradores do Loteamento Fechado, doravante denominada AMORAV.
2. Alta Vista Tennis Clube : Clube recreativo e de lazer que ocupará a área do lote 01 da Quadra D10, doravante denominado Clube.
3. Afastamento (frontal, lateral, de fundos e entre edificações): menor distância a serem observadas entre as divisas do Lote e as edificações, edículas, garagens, ou quaisquer elementos edílios e entre edificações situadas no mesmo Lote;
4. Alinhamento: linha divisória entre as glebas ou Lotes de propriedade particular e o logradouro público;
5. Área de construção: área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas e pavimentadas da edificação;
6. Área de projeção: área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil modificado do terreno;
7. Área máxima de construção: resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento pela área do terreno;
8. Área ou faixa “non aedificandi”: área onde não é permitido construir ou edificar;
9. Área permeável: área desprovida de qualquer tipo de construção, projeção horizontal e/ou pavimentação;

10. ATC – Área Total de Construção: somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no Lote;
11. Atividade edilícia: elenco de atividades ligadas ao projeto e execução de obras e edificações;
12. Balanço: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento;
13. Calçada ou passeio: faixa, em geral sobrelevada, pavimentada e ou gramada, constituindo a parte do logradouro público destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres;
14. Caixa de rolamento: parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de veículos;
15. Coeficiente de Aproveitamento do Terreno ou Taxa de ocupação: coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima de construção permitida ou a relação entre a área total de construção e a área do terreno;
16. Desmembramento: espécie de parcelamento caracterizado pela divisão da gleba em Lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros públicos, modificação ou ampliação dos existentes;
17. Edícula: edificação acessória separada do corpo da edificação principal dos Lotes;
18. Fundo de Lote: divisa oposta á frente dos Lotes;
19. Área Remanescente: área da superfície do solo que não foi objeto de Loteamento Fechado ou desmembramento;
20. Levantamento topográfico: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
21. Logradouro público: toda área da superfície do solo, de propriedade municipal, destinada ao uso público, oficialmente reconhecido e identificado por uma denominação;
22. Lotes de esquina: Lotes que têm testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, pelas quais podem ter acesso ao Lote, sendo considerado para estas testadas o afastamento frontal mínimo exigido;
23. Lotes de extremo de quadra: Lotes que têm uma das laterais voltada para área verde, passagem de pedestres ou muros de fechamento, sendo considerada para esta lateral o afastamento lateral mínimo exigido;
24. Movimento de terra: modificação do perfil original do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00 m (um metro) de desnível;
25. Muro de arrimo: muro destinado a suportar e configurar áreas em desnível de terreno;
26. Parcelamento: divisão de uma área da superfície dos solos em parcelas autônomas ;
27. Pavimento: conjunto das áreas cobertas e descobertas de uma edificação situadas entre um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos desde que a diferença entre as cotas de níveis extremas desses planos não seja maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). O mesmo que andar;
28. Pavimento térreo: pavimento que contém o acesso principal á edificação;
29. Remembramento: reagrupamento de Lotes, ou partes destes, para a constituição de novos Lotes;
30. Passagem de Pedestre: faixas de terreno que serão usadas para passagem de pessoas, redes de esgoto sanitário e águas pluviais, ou circulação de seguranças motorizados;
31. Taxa de permeabilidade: percentual do Lote que deverá ser deixado sem pavimentação ou construções para garantir a permeabilidade. As áreas que garantem a permeabilidade devem ser tratadas paisagisticamente, localizando-se, preferencialmente, junto aos limites dos Lotes Testada ou frente do Lote: alinhamento correspondente á via pública de circulação;
32. Testada mínima: dimensão mínima permitida para a testada do Lote no seu alinhamento;
33. Alameda e Via pública de circulação: logradouro público destinado á circulação de veículos ou de veículos e pedestres;

34. Via de pedestres: logradouro público destinado exclusivamente à circulação de pedestres.

2. RESTRIÇÕES À OCUPAÇÃO E AO USO DO SOLO

2.1- Os muros de fechamentos do Loteamento Fechado serão feitos após a aprovação pela Prefeitura, da Concessão Administrativa de Uso em caráter gratuito e a título precário do Loteamento Fechado, no prazo de 18 meses.

2.2 - Não será permitida nas Áreas do Loteamento Fechado, a criação de animais em quantidade ou espécie que possam interferir na tranqüilidade, na segurança ou nas condições sanitárias dos moradores do Loteamento.

2.3 – A construção de heliporto ou heliponto, em qualquer area do Loteamento Fechado, deverá obedecer todas as normas de Projeto, Plano de Zoneamento de Ruidos, Autorização para Construção e Cadastramento juntos à Agencia de Aviação Civil-ANAC, bem como a Legislação Municipal de Uso e Ocupação do solo Urbano.

2.4 - Qualquer construção, modificação ou acréscimo de edificações, bem como o desmembramento ou remembramento de Lotes, deverá ter seu projeto acompanhado das considerações necessárias ao perfeito entendimento do mesmo, previamente aprovado pela AMORAV ou por quem esta indicar, que verificará sua obediência ao presente Regulamento. Depois de obtida a aprovação da AMORAV, cada projeto deverá, ainda, ser submetido pelo interessado á aprovação da Prefeitura Municipal de Pará de Minas.

2.5 - Para a aprovação de qualquer projeto deverão ser seguidas as normas constantes deste Regulamento.

2.6 - Aprovado o projeto, a AMORAV manterá uma cópia em seus arquivos e devolverá as demais ao interessado, certificando a respectiva aprovação.

2.7 - Não serão permitidas edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados.

2.8 - Serão permitidos unir ou recompor dois ou mais Lotes contíguos, de modo a formar um Lote, e nele só serão permitidos a construção de uma única habitação e sua respectiva edícula.

2.9 - Em cada Lote será permitida a construção de apenas uma residência e respectiva edícula, que se destinarão exclusivamente á habitação de uma única família e seus empregados.

2.10 - Sem prejuízo da aplicação de todas as normas e obrigações relativas aos Lotes originais, as quais serão aplicáveis aos novos Lotes resultantes da união ou do desmembramento, devem ser observadas as seguintes restrições, específicas para composição e/ou desmembramento de Lotes contíguos.

1. Frente mínima de um Lote: 19,00 m. (dezenove metros);
2. Área mínima de um Lote: 560,00 m² (quinhentos e sessenta metros quadrados);
3. Só será permitido o desmembramento de Lotes anteriormente unidos, de forma que o número de Lotes resultantes deste desmembramento não seja superior ao número de Lotes existentes na situação original.
4. Para Lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente.
5. Para Lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único Lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo 19,00 m (dezenove metros).

2.11 - O escoamento das águas pluviais abaixo do nível da rua é de responsabilidade do adquirente do Lote e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes. A rede para escoamento de águas pluviais e de águas servidas por piscinas deverão ser dimensionadas e executadas até a rede pública, e deverão ser previstas caixa de inspeção onde for necessário.

2.12 - Não será permitida a construção de poços artesianos dentro dos limites dos Lotes, e do Loteamento Fechado, sem as devidas autorizações legais aplicáveis ao procedimento.

2.13 - A construção principal de cada Lote obedecerá aos seguintes afastamentos de divisas mínimos obrigatórios no Plano Diretor:

1. Afastamento frontal: 3,00 m (três metros)
2. Afastamentos laterais e de fundo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros),
3. Nos casos de Lotes que incluam servidão de passagem, basta que sejam respeitados os afastamentos laterais mínimos de 1,50 m.
4. Todos os afastamentos mencionados nas alíneas anteriores acima serão contados a partir dos beirais; as projeções de sacadas, pérgulas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer afastamento;
5. Nos casos de Lotes de esquina ou de extremo de quadra, o raio de concordância entre os afastamentos frontais será igual a $R = (A1 + A2)/2$, onde R é o raio do alinhamento do Lote, A1 é o afastamento frontal e A2 é o afastamento lateral.

2.14 - Na Faixa de afastamento frontal de 3,00 metros, não será permitido nenhuma construção sendo permitido apenas fechamento com gradil e cerca-viva. As instalações das caixas de utilidades, padrões e cavaletes de medidor de água, entrada de telefones e fibra ótica abrigo de gás deverão ser instalados em muretas ou paredes frontais ou laterais, sempre respeitando o acesso da leitura dos relógios pelas concessionárias.

2.15 - A faixa de passeio público de 2,00 m (dois metros) deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, seguindo o nível do meio fio, devendo ficar livre de rampas ou degraus. A pavimentação deverá ser de elementos premoldados intertravados na cor natural de concreto, podendo receber arborização de porte médio, em espécies e procedimento de plantio a serem aprovadas pela AMORAV do Loteamento Fechado.

2.16 - A taxa de ocupação, incluindo a construção principal e os anexos, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total de cada Lote.

2.17 - A soma das áreas de construção (área da superfície) da edificação principal e da edícula não poderá ser inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

2.18 - A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,30 m (quatro metros e trinta centímetros), contados a partir do nível mais baixo do piso acabado interno da edificação até o ponto mais alto do telhado, incluídos quaisquer elementos arquitetônicos afastada, no mínimo 4,00m (quatro metros) da construção principal, respeitando-se os afastamentos laterais e de fundo. Nos lotes constantes das Quadras D2 (exceto lotes nº 01 a 06), D6, D6A, D7, D7A e D8 poderão ser construídas na faixa de afastamento dos fundos, obedecido o percentual de 50 %.

2.19 - A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal.

2.20 - A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento de fundos.

2.21 - Nos casos de Lotes que tenham 2 (duas) testadas opostas, só será permitida a construção de uma única habitação, não sendo permitida a construção de edícula, excetuados os Lotes anteriormente lembrados.

2.22 - Quando a divisa dos fundos confrontarem com a lateral do Lote adjacente, a edícula deverá também, manter o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa.

2.23 - Nenhuma habitação poderá ter mais que 3 (três) pavimentos superpostos e sua altura máxima serão de 9,00 m (nove) metros em relação ao nível natural do terreno, sendo que a altura máxima não poderá ultrapassar os 6,00 m em relação à cota do ponto mais alto da confrontação frontal, incluídos todos os elementos construtivos da edificação, observando ainda:

2.24 - Para Lotes com aclives naturais maiores que 15% (quinze por cento), o nível da face superior do primeiro piso deverá estar, no máximo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno em todos os pontos.

2.25 - Para Lotes com aclives naturais menores ou iguais a 15% (quinze por cento), o nível da face superior do primeiro piso deverá distar, no máximo, 1.20 m (um metro e vinte centímetros) acima do nível natural do terreno em todos os pontos.

2.26 - Nos Casos de Lotes em aclave ou declive, a estrutura da edificação entre o piso do pavimento em nível inferior e o terreno natural deverá ser fechada com muro de arrimo ou taludes.

2.27 - Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 3,00 m (três metros), para terrenos em declive, e 2,00 m (dois metros), para terrenos em aclave, contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado.

2.28 - Será permitida a construção de muros de divisas laterais e de fundo em alvenaria, gradil ou cerca viva. A altura máxima dos fechamentos não poderá ser maior que 2,00 m (dois metros) contados da cota do terreno modificado no trecho onde o mesmo será edificado.

2.29 - O fechamento frontal do Lote, e o lateral na área do afastamento de 3,00 m, deverá ter altura máxima de 2,00 m (dois metros), devendo ser executado obrigatoriamente de cerca viva ou gradil.

2.30 - Deverá ser preservada a integração visual entre as faixas de afastamento frontal dos Lotes, devendo ser mantido o seu perfil natural nas divisas laterais.

2.31- Todos os muros de fechamento e fundos de edícula deverão ser revestidos e pintados externamente.

2.32 - Todos os Lotes vagos deverão permanecer sem fechamento e limpos, não sendo permitida a construção de muros nas divisas antes da obtenção de Alvará de Licença para construção expedida pela Prefeitura e antes do início de qualquer construção.

2.33 - Os muros de fechamento da área do Loteamento Fechado serão executados pelo Loteador. Nestes fechamentos não será permitida a abertura de portões ou acessos, a qualquer título, pelo fundo ou lateral do Lote. Incumbe aos respectivos adquirentes dos Lotes a manutenção do muro, salvo a pintura da face externa do muro de fechamento, que ficará a cargo da AMORAV a ser constituída para organização e disciplina das diversas áreas que compõem o Loteamento Fechado.

2.34- Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas, a manutenção do fechamento caberá á AMORAV que compõem o Loteamento Fechado.

2.35 - O fechamento a que se refere este item terá a largura aproximada de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) no baldrame, quando se tratar de alvenaria e as seguintes alturas:

1. Muro de 1,00 m. (um metro) e tela de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando separa o Clube e a Rua.
2. Muro de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros), quando voltado para Lotes.

2.36 - Na eventualidade de a largura vir a ser maior que 0,25m (vinte e cinco centímetros) num projeto de um muro de arrimo, para suportar área de aterro, tal aumento não ensejará qualquer direito indenizatório ao adquirente de Lote contíguo.

2.37 – Excepcionalmente poderão ser feitos fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro dos Lotes, o que também, não ensejará qualquer direito indenizatório.

2.38 - O adquirente do Lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, e caso seja necessário para suportar um aterro, o projeto deverá ser submetido á aprovação da AMORAV.

2.39 - É atribuição da AMORAV, promover a manutenção do muro de fechamento, mesmo dentro do terreno do adquirente, nos termos previstos no Estatuto Social da AMORAV.

2.40 - Os Lotes de extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas verdes limítrofes as suas residências mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pela AMORAV, não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área.

2.41 - No trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações, filtros de água, instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, interfone ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas.

2.42 - As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Contudo, após a obtenção de alvará de construção poderá ser edificado barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de vigia de obra, o qual deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de 120 dias (cento e vinte) dias da data de expedição do referido alvará. É obrigatória a construção de sanitário no barracão provisório e a sua ligação á rede de coleta de esgoto.

2.43 - Caso o adquirente do Lote deixe de cumprir a norma desta Cláusula, a AMORAV tomará as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, remoção de entulhos, replantação de forração vegetal, estabilização de taludes e quaisquer outras necessárias para a recomposição da área afetada, tudo ás expensas do respectivo adquirente do Lote e sem que caiba qualquer indenização.

2.44 - A Taxa de permeabilidade dos Lotes deverá obedecer ao mínimo previsto pela Lei Municipal podendo, entretanto ser maior que o previsto em Lei.

2.45 - Deverão ser previstas, no mínimo, 2 (duas) vagas para a guarda de veículos, por edificação unifamiliar, observando-se ainda que estas vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos, mas não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações. As áreas cobertas destinadas à garagem serão computadas no cálculo da ATC.

2.46 - Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento frontal, nem nos demais afastamentos onde houver servidões de passagem, podendo ser utilizada somente parte não superior a 50 % da faixa de divisa de fundo respeitado um afastamento mínimo de 1,00 m. que permita segurança e manutenção das instalações.

2.47 - Os espelhos d'água podem estar nos afastamentos respeitando a altura máxima de 15 cm (quinze centímetros). Quaisquer elementos ornamentais tais como floreiras, fontes, molduras, etc. poderão avançar sobre os afastamentos laterais e de fundos, respeitando a altura máxima de 2,00 m (dois metros).

II - REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS

3.0 - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

3.1- O adquirente de Lote se compromete desde já, a submeter os projetos de construção e reformas primeiramente á análise e aprovação pela AMORAV. Para a aprovação do projeto, os projetistas deverão observar, além das normas exigidas pela Lei Municipal, os dispositivos complementares previstos neste regulamento.

3.2 - Todos os projetos para a construção, reformas e modificações com ou sem acréscimo de área, serão previamente analisados e aprovados pela AMORAV, que verificará a obediência ás normas internas do Loteamento Fechado e as exigências da Lei Municipal bem como das restrições contratuais.

3.3 - A aprovação do projeto pela AMORAV somente será concedida se verificado o integral cumprimento das normas constantes do presente Regulamento e Leis Municipais.

3.4 - Ao aprovar o projeto, a AMORAV entregará ao adquirente do Lote as vias do projeto, os memoriais, os informativos e autorizações de uso de Lote de apoio, devendo todos estes documentos estar carimbados e assinados pelo adquirente do Lote, pelo autor do projeto e pelo representante legal da AMORAV.

3.5 - Após a aprovação do projeto pela AMORAV, o interessado deverá dar prosseguimento ás aprovações pela Prefeitura Municipal de Pará de Minas, obedecendo todos os tramites legais.

3.6 - Os projetos complementares de infraestrutura tais como abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, combate e prevenção a incêndio, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes.

3.7 - Qualquer contrariedade ás restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não darão ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a AMORAV qualquer direito de indenização.

4.0 - DO INÍCIO DAS OBRAS

4.1 - Para dar início ás obras deverão ser entregues á AMORAV cópias do alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Pará de Minas e da guia de ART do responsável técnico pela obra.

4.2 - A sondagem e o levantamento planialtimétrico do Lote serão permitidos independentemente da aprovação dos respectivos projetos, desde que o adquirente do Lote solicite autorização por escrito á

AMORAV, informando o período em que os serviços serão prestados e os dados cadastrais do pessoal responsável pelo serviço.

4.3 - Quaisquer tipo de obra no terreno, só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela AMORAV e a apresentação do Alvará de Construção junto a Prefeitura Municipal.

4.4 - O canteiro de obras deverá ser tapumado antes de qualquer atividade no terreno, exceto para serviços de sondagem e levantamento planialtimétrico.

4.5 - Os tapumes deverão ser de madeira e/ou perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,00 m, incluindo uma base de madeira ou tijolos para contenção de terra proveniente da obra para a área de passeio público.

4.6 - Deverá ser tapumada toda a frente do terreno até as divisas com os Lotes lindeiros, observando a largura 3,50 m a partir do meio-fio, assim como as laterais e divisas abertas do Lote, ou seja, na faixa correspondente ao afastamento frontal, no restante das divisas lateral e fundo, os Lotes deverão ter tapume ou fechamento em tela metálica, com altura mínima de 2,00 m.

4.7 - O Lote de apoio do canteiro de obras, se e quando houver, também deverão obedecer às mesmas condições de fechamento do Lote da obra.

4.8 - Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada e tapumada.

4.9 - Caso a obra localize-se em Lote de extremo de quadras, o tapume deverá fechar a extensão do Lote junto à divisa com área pública.

4.10 - Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados na cor branca e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda.

5.0 - DO PESSOAL DE OBRA

5.1 - Todo pessoal com necessidade de acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), deverão ser cadastrados junto ao departamento de Segurança da AMORAV, com a apresentação de cópia de RG ou Carteira de Trabalho de cada indivíduo contratado, a qual ficará arquivada na AMORAV.

5.2 - O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação (crachá), que deverá ser apresentando pelo cadastrado, quando da entrada e saída do Loteamento Fechado, ou quando solicitado.

5.3 - Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança da AMORAV, para cancelamento da liberação de acesso ao Loteamento Fechado (crachá). O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

5.4 - Em caso de pernoite, o responsável pela obra deverá identificar, perante o Departamento de Segurança da AMORAV, a lista de nomes e respectiva autorização de permanência assinada pelo Condômino adquirente do Lote.

6.0 - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

6.1 - Somente será permitido, o trabalho e a entrega de materiais em canteiro de obras no Loteamento Fechado, nos dias úteis, no período de segunda a sexta-feira, das 07:00 às 18:00 horas e aos sábados, das 07:00 às 12:00 horas.

6.2 - Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após às 08:00 horas.

6.3 – Os serviços que não produzam qualquer tipo de poluição, a serem executados no interior da construção, poderão ser excepcionalmente autorizados, mediante solicitações e aprovação previa da AMORAV dos Moradores do Loteamento Fechado.

7.0 - ALOJAMENTOS DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL

7.1 - Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitido o pernoite de mais de um funcionário, devidamente credenciado, no alojamento, sendo vetada sua utilização por famílias constituídas por direito ou de fato.

7.2 - Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no Lote onde será feita a obra, sendo vetadas suas construções no Lote de apoio.

7.3 - Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

7.4 - Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria ou madeira, ou containers de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados.

7.5 - O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido á rede de ligação domiciliar definitiva com as devidas caixas de inspeção, sendo expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. Os sanitários deverão estar afastados dos limites do Lote, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

7.6 - Será permitida a utilização de um único Lote de apoio à obra, mediante apresentação á AMORAV de autorização por escrito, assinada pelo Condômino adquirente do Lote cedido. O Lote de apoio deverá ser necessariamente confrontante com o Lote da obra.

7.7 - A topografia original do Lote de apoio não poderá ser alterada, e após a conclusão da obra, o Lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue com sua vegetação recomposta, conforme os padrões determinados pela AMORAV.

8.0 - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

8.1 - A entrada de material e equipamentos de construção para uso na obra, só será permitida após a aprovação do projeto pela AMORAV, devendo ser respeitados os horários permitidos.

8.2 - 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.

8.3 - É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento ou qualquer outro trabalho no passeio, vias públicas, jardins ou áreas de lazer.

8.4 – É vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneiras e caminhões caçambas dentro do Loteamento Fechado e nas adjacências, devendo ser mantidos a mais completa limpeza na área fora do canteiro de obras.

8.5 - Os entulhos provenientes da obra, não poderão ser despejados nas cercanias do Loteamento Fechado, devendo ser levados para locais próprios, conforme designados pela legislação Municipal.

8.6 - O material empilhado dentro do canteiro de obras, não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

8.9 – Os materiais como pedra, areia, brita e terra, somente poderão ser depositados dentro do Lote em obra ou de apoio, ensacados, depositados em caixotes ou cercados de tábuas, tijolo ou blocos, para evitar que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.

8.10 - Não serão permitidos o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulhos referentes á obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias, devendo quando necessário, serem removidos e transportados para fora do Loteamento.

8.11 - Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.

9.0 - TERRAPLANAGEM, FUNDAÇÃO E USO DE EXPLOSIVOS

9.1 - Os horários especiais determinados pela AMORAV para a execução de serviços onde seja necessário uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos devem ser respeitados.

9.2 - Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e não podem interferir na topografia original dos Lotes confrontantes.

9.3 - A Topografia da faixa de domínio do passeio público, não poderá ser alterada, não sendo permitidos as rampas ou degraus nesta faixa de 2,00 m de largura.

9.10 - Caso as obras de terraplanagem 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.

9.11 - Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de uso comum e jardins do Loteamento Fechado.

9.12 - O uso de explosivos, de qualquer potência, visando a retirada de obstáculos para a execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, mediante prévia autorização de uso de explosivos junto as autoridades públicas competentes, e após ter sido tomada todas as medidas e precauções de segurança, e de responsabilidades técnicas (ART).

9.13 - Competem ao adquirente do Lote e à empresa especializada que utilizarem explosivos, todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros, decorrentes do uso destes explosivos.

10.0 - INTERRUPÇÕES DA OBRA

10.1 - Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do Alvará de Construção ou haja interrupção da mesma por este período, o adquirente do Lote, após comunicar este fato a AMORAV, por escrito, deverá tomar todas as providencias necessária para resguardar a segurança, a ordem e o visual do canteiro de obras, de forma a eliminar qualquer risco ou poluição visual no Lote em obras, sendo de sua total responsabilidade os gastos ou perdas sofridas em razão desta interrupção.

10.2 - Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual Lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

11.0 – REDES DE LIGAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO, TELEFONE E ENERGIA

11.1 - Todas as ligações domiciliares de água, esgoto, telefone, energia elétrica, gás, fibra ótica, etc., devem ser efetuados de acordo com as normas das respectivas concessionárias, sendo obrigatória em todos os projetos, a execução em redes subterrâneas.

11.2 - É expressamente proibido utilizar energia e água de outros Lotes e/ou residências que necessitem cruzar Lotes e/ou ruas para tal fim.

12.0 - RESPONSABILIDADES DO ADQUIRENTE DO LOTE

12.1 - O adquirente do Lote responderá civil e/ou criminalmente, perante a AMORAV e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados, na execução de obras em seu Lote.

13.0 – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 - É reservado ao representante da AMORAV, o direito de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Loteamento Fechado, sempre que for necessário e sem prévio aviso.

13.2 - Durante a construção e para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela AMORAV e pelos órgãos públicos, cópia do Alvará de licença para construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela AMORAV.

13.2 - Na frente da obra, em local visível e dentro da área do Lote, deverão ser fixadas todas as placas indicativas dos responsáveis técnicos pelos projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidráulicos e pela construção, bem como de todas as informações relativas ao Alvará de Construção, número de identificação oficial da futura residência.

13.3 - A liberação para expedição de Baixa de Habite-se pela Prefeitura, somente será emitida pela AMORAV após ser por ela verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, referentes às restrições urbanísticas existentes ou as contidas neste Regulamento, ficando facultado à AMORAV exigir tal cumprimento.

13.4 - A retirada ou plantio de vegetação de qualquer porte na área dos Lotes e em áreas públicas, somente poderão ser feitas mediante autorização escrita do poder público.

13.5 - Sem prejuízo de a AMORAV manter a vegetação aparada nos Lotes não construídos, o ASSOCIADO é responsável por manter seu Lote limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pela AMORAV com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do Loteamento, a valorização dos Lotes e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

13.6 - São de responsabilidade do ASSOCIADO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do Lote, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, a Base Empreendimentos Imobiliários S.A. ou a AMORAV de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

13.7 - As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela AMORAV e com as Concessionárias de serviços públicos.

13.8 - O presente regulamento 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 adquirente do Lote 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.

13.9 - O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA Base Empreendimentos Imobiliários S.A. ou pela AMORAV, bem como por qualquer ASSOCIADO.

13.10 - Em caso de descumprimento pelo ASSOCIADO de qualquer disposição prevista neste REGULAMENTO, a AMORAV poderá, além de aplicar as MULTAS, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o ASSOCIADO indenizará a AMORAV pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

13.11 - As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social da AMORAV.

13.12 - Os casos omissos serão solucionados pela AMORAV, na forma do respectivo Estatuto Social.

13.13 - A AMORAV poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do Loteamento e à fiscalização de legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

13.14 - A AMORAV poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.

13.15 - O não cumprimento dos dispositivos expressos neste Regulamento constitui falta grave, incorrendo o faltoso em responsabilidade pelas penalizações, que vão desde advertência até àquelas previstas no Código Civil.

13.16 – As restrições impostas no título “5-Do Pessoal de Obra”, somente terão eficácias quando estiver funcionando o Sistema de controle de acesso na Portaria.

13.17 – As restrições impostas no título “6-Horario de Funcionamento da Obra” terão eficácias somente quando existir moradores no Loteamento Fechado.