



## **NORMAS DE CONSTRUÇÃO E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** O presente **REGULAMENTO** estabelece regras, limitações, normas e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projeto arquitetônico no âmbito do Loteamento Fechado **PARQUE RESIDENCIAL CHÁCARA ONDINA**, e define as penalidades aplicáveis em casos de infração aos seus dispositivos.

**Art. 2º.** As disposições deste **REGULAMENTO** são suplementares, não eximindo o cumprimento do disposto na legislação Federal, Estadual, Municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

**Art. 3º.** No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste **REGULAMENTO**, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 4º.** As disposições deste **REGULAMENTO** aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os **ASSOCIADOS**, salvo disposição expressa em contrário prevista neste **REGULAMENTO** ou no **Estatuto Social** da **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 5º.** Os locatários de imóveis dentro do loteamento respondem da mesma forma que os **ASSOCIADOS**, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos **ASSOCIADOS** locadores, a quem incumbe fazer constar nos contratos de locação cláusula de obediência às regras, limitações, normas e restrições urbanísticas deste **REGULAMENTO**.

**Parágrafo único.** O mesmo se aplica aos casos de comodato ou de qualquer outra forma de uso da propriedade.

**Art. 6º.** Incumbe ao **ASSOCIADO** informar aos profissionais projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de obras no lote, as disposições do presente **REGULAMENTO**.

**Art. 7º.** O **ASSOCIADO** responde pelas infrações às disposições deste **REGULAMENTO**, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao



cumprimento da penalidade aplicável, em relação à **ASSOCIAÇÃO**, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em legislações.

## **CAPÍTULO II – INFRAÇÕES**

**Art. 8º.** Toda a infração, às disposições do presente **REGULAMENTO**, acarretará a pena de **MULTA** equivalente 01 (uma) contribuição associativa ou taxa de manutenção, vigente na ocasião da infração, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da obra ilegal.

**Art. 9º.** O valor fixado para a **MULTA** será corrigido na forma do disposto no **Estatuto Social** da **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 10º.** A **MULTA** será aplicada pela **ASSOCIAÇÃO** e renovada automaticamente, cada mês, até que a irregularidade seja sanada.

**Art. 11.** Constatada a infração ao presente **REGULAMENTO**, a **ASSOCIAÇÃO** notificará o infrator, concedendo prazo ao **ASSOCIADO** para que a irregularidade seja sanada.

**Art. 12.** A notificação, de que trata o artigo 11, poderá ser enviada ao **ASSOCIADO** por meio de correspondência entregue na obra ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**, em modelo próprio, fazendo constar apenas, elementos necessários para identificar o lote e a infração cometida.

**Art. 13.** Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a **MULTA**.

**Art. 14.** No caso de penalidade pecuniária, ela será cobrada através de documento de cobrança bancária a ser pago na data de vencimento da contribuição associativa ou taxa de manutenção imediatamente seguinte, aplicando-se a ela todas as normas relacionadas à contribuição mensal, inclusive quanto a acréscimos, moratórias e cobrança judicial.

**Art. 15.** O **ASSOCIADO** poderá recorrer da **SANÇÃO** aplicada, através de ofício à Diretoria Executiva, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento do mesmo, pelo qual tiver sido notificado da **SANÇÃO**, podendo juntar provas e arrolar testemunhas.

**Art. 16.** Havendo recurso, o qual não tem efeito suspensivo, este será submetido à deliberação do Conselho Fiscal.



### **CAPÍTULO III - RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)**

**Art. 17.** Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

**Art. 18.** Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento para uso individual, mesmo que a legislação assim o permita. Serão aceitos desmembramentos de lotes para incorporação a lotes vizinhos para conseqüente acréscimo de área.

**Art. 19.** Toda e qualquer construção a ser edificada no lote poderá ser de alvenaria convencional, mista (alvenaria externa e dry wall nas partes internas) ou steel frame, desde que, o aspecto final da edificação seja semelhante a alvenaria convencional, mantendo o padrão arquitetônico das residências já edificadas. Não será permitida a construção de casas em pré-moldados de concreto, pré-fabricadas de qualquer material ou madeira, ficando sua construção totalmente proibida.

**Art. 20.** O Proprietário de prédio situado em nível inferior é obrigado a receber as águas pluviais que correm naturalmente do superior. Se o Proprietário deste fizer obras de arte, para facilitar esse escoamento, procederá de modo que não piore a condição natural e anterior ao outro, conforme previsto no **Artigo 1.288 do Código Civil**.

### **CAPÍTULO IV - RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO**

**Art. 21.** Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado previamente pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO** antes de ser encaminhado para aprovação junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

**Art. 22.** É expressamente vedada a construção de: prédios não residenciais, prédios para apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de forma a nunca se exercerem neles atividade de comércio, indústrias, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, escritórios, hospitais, clínicas, consultórios, templos, cinemas, teatros, hotéis, motéis, pensões e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos estritamente residenciais do loteamento.



**Art. 23.** Os dispostos nos artigos 21 e 22, não se aplicam ao estabelecimento e funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**, que poderá instalar-se em qualquer área do **LOTEAMENTO**.

**Art. 24.** A altura máxima permitida para a construção é de 10,00m (dez metros), no ponto mais alto edificado, tomando-se as seguintes referências de nível:

- I. **Para terrenos planos ou em declive:** medidos à partir do nível superior do ponto médio da guia fronteira ao lote. No caso de lote de esquina, deverá ser adotado o ponto médio da guia relativa ao alinhamento principal.
- II. **Para terrenos em active:** medidos à partir do nível médio calculado pela média aritmética entre o nível superior do ponto médio da guia fronteira ao lote e o nível natural do ponto médio da divisa de fundo do terreno. No caso de lote de esquina, deverão ser adotados os pontos médios da guia e da divisa de fundo relativas ao alinhamento principal.

**Art. 25.** A área de construção deverá ter, no mínimo, 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**Art. 26.** Não será permitida a construção de edícula (construção isolada do corpo principal da residência) no recuo do fundo do lote. A área de lazer coberta composta pela churrasqueira e demais dependências, deverá estar integrada com a construção principal e ter altura máxima da cobertura de 4,00m (quatro metros), podendo encostar em uma divisa lateral em até 6,50m (seis e cinquenta metros) de extensão e na divisa do fundo até a metade da largura. Quando aplicável, a área de lazer deverá ser encostada na mesma divisa lateral onde será encostado o abrigo para veículos, de forma que em pelo menos uma das divisas seja respeitado integralmente o recuo lateral.

Sobre a área de lazer, no recuo lateral de 1,50m e de fundo de 3,00m, não será permitido o uso como varanda ou terraço, devendo ser coberta com telhas ou com laje impermeabilizada coberta por seixos ou jardim.

**Art. 27.** As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone, TV a cabo, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e o corpo da construção principal.

**Art. 28.** Os abrigos de água, luz e telefone, incluindo o poste de concreto, deverão ser construídos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e de acordo com o Padrão fornecido pela **ASSOCIAÇÃO**. Para lotes de esquina poderá ser aprovada pela **Comissão**



**Técnica da ASSOCIAÇÃO** a locação da entrada padrão de energia do lado direito de quem da rua olha para o terreno.

**Art. 29.** Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, desmonte de rochas e muros de arrimo, mesmo que executada nos limite do lote do Proprietário, deverá estar sob responsabilidade técnica de Engenheiro devidamente habilitado e ser previamente autorizada pela **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**, que por sua vez poderá ouvir a municipalidade a respeito. A inobservância por parte do Proprietário acarretará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo da obra e adotem as medidas punitivas pertinentes.

**Art. 30.** Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito do Proprietário/Possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovada pela **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 31.** Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser edificada.

**Art. 32.** Todos os lotes deverão manter uma **ÁREA PERMEÁVEL** mínima correspondente a **10%** (dez por cento) de sua área total, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste regulamento.

**Art. 33.** Antes da aprovação do projeto pela **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO** somente serão autorizados os serviços de levantamento topográfico e sondagem do terreno.

**Art. 34.** Compromete-se o Proprietário a manter o passeio público pavimentado, de acordo com os padrões apresentados pela **ASSOCIAÇÃO**.

**Parágrafo único.** Na faixa de passeio, o nível das divisas não poderá ser alterado. Casos especiais deverão ser submetidos à apreciação da **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**, que poderá aprovar soluções diversas desta regra, levando em conta fundamentalmente, o padrão estético do loteamento.



## CAPÍTULO V - RECUOS E MUROS DE DIVISA

**Art. 35.** As construções deverão seguir os seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

- I. **Recuo de Frente:** 4,00m (quatro metros), medidos a partir do alinhamento do terreno.
  - a.) Tolerar-se-á, somente na fachada **frontal e lateral**, a ocorrência de elementos arquitetônicos tais como palhetas verticais, brises, floreiras, marquises, pérgulas, "bay windows", etc. (exceto muros) com até 0,60m dentro do recuo.
  - b.) Será permitida sobre o recuo frontal, varanda descoberta no pavimento superior com balanço máximo de 1,20m (um e vinte metros).
  - c.) Lotes que fazem frente para duas ruas, mesmo que uma das ruas seja externa ao loteamento fechado, deverão respeitar o recuo de 4,00m (quatro metros) para cada rua.
- II. **Recuos Laterais:** A construção principal deverá respeitar os recuos laterais de 1,50m (um e cinquenta metros) das duas divisas, com exceção do abrigo para veículos e da área de lazer incorporada à construção principal, que poderão encostar na mesma divisa em até 6,50m (seis e cinquenta metros) cada uma, respeitando-se as alturas máximas das coberturas de 4,00m (quatro metros).
  - a.) Sobre a área de lazer construída no recuo lateral de 1,50m, não serão permitidas construções nem utilizações, nem mesmo como varanda ou terraço, devendo ser cobertas com telhas ou com laje impermeabilizada coberta com seixo ou jardim.
  - b.) Sobre o abrigo para veículos construído no recuo lateral de 1,50m, será permitido o uso como terraço descoberto e nesse caso será obrigatória a execução, nesse trecho, de muro na divisa lateral com altura de 2,00m (dois metros) acima do nível do piso da varanda.
  - c.) A lateral de lote de esquina que faz divisa com rua deverá respeitar o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) em toda sua extensão.
  - d.) Tolerar-se-á nos recuos laterais de 1,50m (lotes encravados) e 2,00m (lotes de esquina), **a colocação de cisternas acima do solo, abrigo**



**para gás e a execução de pérgulas** (desde que as mesmas se distanciem, no mínimo, 0,50m umas das outras) ou coberturas desmontáveis translúcidas (vidro, policarbonato, etc.). A extensão máxima permitida para essas construções será de 25% (vinte e cinco por cento) da respectiva fachada.

III. **Recuo de Fundos:** Será exigido recuo de fundos no Pavimento Superior, o qual deverá ser de 3,00m (três metros), medidos da divisa de fundos até o limite da construção principal, incluindo varandas, terraços, etc. e no pavimento térreo poderá encostar apenas metade da largura da testada de fundos, a parte que não encosta na divisa de fundos deverá conter um recuo mínimo de 1,00m (um metro) quando não houver janelas e 1,50m (um e cinquenta metros) quando houver janelas.

IV. **Piscinas, Espelhos d'água e respectivas casas de bombas e cisternas:** Deverá ser respeitado o recuo mínimo em relação às divisas laterais e fundos de 1,50m (um e cinquenta metros). Não será permitida a construção de piscina ou espelho d'água no recuo da frente do lote. A cisterna poderá ser colocada no recuo frontal desde que toda enterrada e coberta com grama e deverá obedecer aos recuos de 1,50 metros nas divisas e o abrigo para bombas deverá ser subterrâneo e em local onde o jardim impossibilite a visão de quem da rua olha para o terreno.

Fontes, ofurôs e spas de fibra poderão ser executados nos recuos laterais e fundos, desde que não tenham cobertura de nenhuma espécie e estejam completamente acima do solo.

Serão aceitos espelhos d'água e prainhas nos recuos laterais e fundos desde que respeitem o recuo mínimo de noventa centímetros (0,90 m) da divisa, sigam as regras de impermeabilização e tenham profundidade máxima de 0,50 m.

a.) O abrigo para as bombas de circulação e limpeza das piscinas (casa de bombas) poderá, eventualmente, ser construído encostado aos muros de divisa, desde que sejam subterrâneos. Quando o mesmo não for subterrâneo deverá respeitar os recuos de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) e estar acoplado à residência.



- V. As dimensões máximas permitidas para os beirais sem alterações nos recuos serão de 1,20m (um e vinte metros) para frentes e fundos e 0,80m (zero vírgula oitenta metros) para as laterais. Nos casos em que os beirais laterais excederem de 0,80m, os recuos aqui previstos deverão ser acrescidos dos respectivos excessos.

**Art. 36.** Os muros de divisa deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. Os muros das laterais e de fundos dos lotes, não poderão ter altura superior a 2,20m (dois e vinte metros) a partir do perfil natural do terreno ou do nível do piso lateral das residências lindeiras construídas em nível superior.
- II. Nos terrenos de esquina serão permitidas construções de muros de divisa nas laterais voltadas para rua, no trecho compreendido entre a divisa dos fundos até o alinhamento dos fundos da construção principal. Esse trecho de muro deverá respeitar a altura máxima de 2,20m (dois e vinte metros) e ter revestimento paisagístico (utilização de cerca viva, etc.). Caso haja necessidade de execução de muro de arrimo, em função da topografia do terreno, a altura máxima permitida para esse trecho de muro, incluindo o arrimo e o muro de divisa, será de 3,50m (três e cinquenta metros).
- III. Os muros existentes de fechamento do loteamento não poderão ser alterados em sua forma ou sua altura, podendo ser construído muro auxiliar na parte interna ao lote, com altura nunca superior a do muro de fechamento. Os muros das quadras, U, X e lotes 01 e 14 DA QUADRA Y poderão ultrapassar a altura do muro do loteamento na altura necessária para a implantação do projeto dos lotes, esse acréscimo deverá estar no projeto para aprovação. Casos especiais deverão ser apresentados para aprovação da **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO**.
- IV. Na faixa de recuo frontal do terreno não poderão ser construídos muros de divisa frontais e laterais, bem como gradis, abrigo para botijões de gás ou filtros, podendo ser construído somente o abrigo de água, luz, telefone e gás no padrão fornecido pela **ASSOCIAÇÃO**, ficando esse recuo destinado somente a jardim. Nos casos que em função da topografia do terreno seja necessária a criação de muretas para contenção de terra, as mesmas deverão ter altura máxima de 0,50m (zero vírgula cinco metros) e ser





escalonadas ou inclinadas, devendo ser apresentado detalhe específico no projeto para aprovação pela **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**.

- V. Todos os muros de fechamento e fundos de áreas de lazer deverão ser revestidos e pintados externamente, estando esses serviços vinculados à liberação da obra para habitação.

## **CAPÍTULO VI - NORMAS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**Art. 37.** Todo o projeto arquitetônico de construção nova, bem como de reforma, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída e de **FRACIONAMENTO** com **UNIFICAÇÃO DE LOTES**, deverá ser previamente apresentado para análise e aprovação da **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**, que verificará o cumprimento das disposições do presente **REGULAMENTO**.

**Art. 38.** Os projetos deverão ser encaminhados à **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO**, em:

- I. 02 (duas) vias do projeto arquitetônico incluindo Planta Baixa de todos os níveis e quadro de áreas completo; 02 cortes, Fachadas e Planta de Cobertura nas escalas 1:50; 1:100 e/ou 1:200;
- II. 02 vias dos memoriais descritivos;
- III. 02 cópias do levantamento topográfico, indicando o perfil natural e o projetado no terreno, bem como as cotas de nível da guia, calçada, cumeeira ou ponto mais alto da construção;
- IV. Cópia da ART do responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e obra.
- V. Cópia da escritura ou do contrato de compra e venda do terreno.

**Parágrafo único.** No caso de reprovação do projeto arquitetônico, deverá o **ASSOCIADO** apresentar um novo projeto com as modificações cabíveis e exigidas pela **Comissão Técnica**, ficando impedido de iniciar a referida obra ou serviço.

**Art. 39.** No prazo máximo de 15 (quinze) dias, a **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO** deverá devolver os projetos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas, renovando o prazo (quinze dias) a cada comunique-se.

**Art. 40.** Durante a execução da obra, a **Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO** fará vistorias periódicas à construção com a finalidade de conferir se a obra está em



consonância com o projeto aprovado, podendo fazer comentários ao(s) responsável(eis) da obra ao perceber possíveis divergências às normas do residencial e do projeto aprovado pela comissão, bem como, notifica-los quando necessário.

**Art. 41.** Aceitos os projetos pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO**, esta reterá um de seus exemplares, devolvendo uma via ao Proprietário com as observações que julgar pertinente.

**Art. 42.** O Proprietário deverá submetê-los à apreciação das autoridades competentes (Prefeitura Municipal) e demais órgãos.

**Parágrafo único.** Após a aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura, o **ASSOCIADO** fica obrigado a apresentar, à **ASSOCIAÇÃO**, cópia do competente "Alvará de Licença para Construção" expedido pelo órgão público. A obra poderá iniciar com a apresentação do protocolo de solicitação de alvará de construção e fica estabelecido o prazo de 90 (noventa) dias para entrega do alvará de construção emitido pela prefeitura.

## **CAPÍTULO VII - DOS HORÁRIOS E DAS ESTRUTURAS DE APOIO PERMITIDAS**

**Art. 43.** Depois da apresentação do protocolo para edificação, deverá ser providenciado containers para a guarda de materiais, ferramentas e para sanitários da obra. A obra só poderá ser iniciada após a comissão técnica ter efetuado a vistoria do canteiro de obras. Após realizada a vistoria e emitido a documentação de finalização do canteiro de obras o proprietário terá um prazo de 60 (sessenta) dias para iniciar a construção.

**Art. 44.** Para a execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro, como apoio, desde que o proprietário exiba e ofereça à **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO** cópia e autorização expressa do titular do lote de apoio.

Deverá seguir as normas de canteiro de obras entregue na retirada do projeto aprovado pela comissão técnica.

Após a conclusão da obra o lote de apoio deverá ser limpo, sob pena de tais serviços virem a ser executados pela **ASSOCIAÇÃO** que cobrará as despesas do Proprietário.

**Art. 45.** O início da obra somente será permitido após a instalação do container, ligação da energia elétrica, esgoto, água fria e o fechamento da obra com tapume, assim como, o lote de apoio se este for utilizado. Será necessário junto aos itens anteriores a realização da vistoria do canteiro de obras.



Os containers empregados na obra não serão obrigados a seguir padrões de cores, diferentemente de tapumes que deverão seguir os padrões e cores especificados pela **ASSOCIAÇÃO**.

a) Fica estabelecido para tapume o seguinte padrão:

Os tapumes somente serão aceitos quando confeccionados em telhas metálicas na cor verde folha, com altura igual a dois (2) metros nas laterais e fundos, na fachada frontal poderão ser confeccionados de tela mosqueteira na cor verde. Não será permitido tapumes de madeira, telas tapume ou qualquer outro material que não seja o especificado pela comissão técnica;

Será obrigatória a instalação de telas fachadeiras nas laterais e fundo para as residências lindeiras a obra, a fim de se evitar que respingos de massa e de materiais usados na obra venham a cair em residências lindeiras a obra. Quando a obra atingir a altura do muro de divisa será obrigatório a instalação da tela fachadeira.

**Art. 46.** No lote de apoio não será permitida a deposição de entulho, terra ou massa de concreto, ainda que momentaneamente. Os materiais de construção depositados no lote de apoio, deverão distanciar-se das divisas de residências vizinhas no mínimo 1,50m (um e cinquenta metros) e esse corredor deverá ser mantido limpo e sem vegetação.

**Art. 47.** Quando das descargas de materiais as guias deverão ser protegidas com pontaletes de madeira com a finalidade de evitar danos às mesmas.

**Art. 48.** É proibida a elaboração de massas ou concretos nas calçadas e pavimentos do loteamento

**Art. 49.** O material empilhável não deverá exceder a 1,50 (um e cinquenta) metros de altura. Madeiras e pontaletes deverão ser depositados em berços específicos elevados em 0,50m (zero vírgula cinquenta metros) do chão, enquanto as descargas de areia e pedra deverão ser feitas dentro do lote do proprietário ou do lote de apoio, em baias específicas e protegidas conforme anexo de normas para canteiro de obras, quando houver terra armazenada no lote para ser usado posteriormente, a mesma deverá permanecer protegida e coberta de maneira que não acumule água e sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos, bueiros e bocas



de lobo do loteamento. Poderá ser utilizada parte do passeio público, sempre respeitando o recuo de 1,50 (um e cinquenta) metros, a contar da guia, destinado ao uso de pedestres.

**Art. 50.** Os containers destinados aos operários da obra deverão ser executados obedecendo às condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltados para o interior do lote do Proprietário ou do lote de apoio, de modo não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras.

**Art. 51.** Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela Concessionária de Energia sendo absolutamente **PROIBIDO** puxar fios de outras obras e residências cruzando ruas e lotes.

**Art. 52.** Todas as obras de corte, aterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações, deverão resguardar o nível da edificação já existente ou a topografia original dos lotes lindeiros, sob a pena de obras de reparação virem a ser feitas pela **ASSOCIAÇÃO**, que posteriormente cobrará tais serviços do Proprietário.

**Art. 53.** Compromete-se o Proprietário entregar o lote de apoio completamente limpo, sobe pena de aplicação de multa, mesmo que seja de sua propriedade.

**Art. 54.** Durante a execução da obra, a **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO** fica autorizada pelo Proprietário a efetuar visitas periódicas de inspeção, inclusive nos barracões e demais dependências do canteiro, sem qualquer caracterização de invasão de domicílio, ainda que parcialmente habitadas por operários.

**Art. 55.** Todo e qualquer tipo de empregado que prestar serviços na obra deverá ser obrigatoriamente registrado junto ao **Departamento de Segurança** da **ASSOCIAÇÃO**, devendo para tanto apresentar a documentação necessária, certidão de antecedentes criminais bem como participar da reunião de integração que será realizada por representante da **ASSOCIAÇÃO**. O Proprietário fica ciente de que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o **CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO**, especialmente para efeitos do **artigo 927**.

**Art. 56.** Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar à **ASSOCIAÇÃO** para cancelamento da liberação de acesso ao **LOTEAMENTO** e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

**Art. 57.** O lote de **APOIO** deverá fazer **DIVISA** comum com o lote da obra, em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.



**Art. 58.** Compromete-se o Proprietário, desde logo, a retirar todo e qualquer empregado que seja considerado nocivo à ordem e à segurança, a critério da **ASSOCIAÇÃO**, no prazo de vinte e quatro horas da respectiva comunicação, sem prejuízo das providências de ordem Policial que forem tomadas.

**Art. 59.** As obras somente poderão funcionar, nos dias úteis, de segundas às sextas-feiras, no horário de 07:00 às 17:00 horas. Serviços e equipamentos que provoquem ruídos excessivos, somente poderão ser iniciados ou utilizados após às 8:00h. Caminhões betoneira poderão adentrar no condomínio à partir das 08:00h e no máximo até as 16:00h e não poderão ultrapassar o horário máximo estabelecido para funcionamento de obras.

**Art. 60.** Somente 01 (um) funcionário (vigia) poderá pernoitar na obra após a jornada de trabalho.

**Art. 61.** O Proprietário responderá perante a **ASSOCIAÇÃO** e perante terceiros por eventuais danos que vierem a ser causados pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e demais equipamentos em geral, em serviço em sua obra, reservando seu direito de regresso junto ao causador direto dos danos.

**Art. 62.** Somente será permitido o ingresso de caminhões com materiais de construção do imóvel, após regular aprovação do projeto e estar finalizado o canteiro de obras.

A comissão técnica vistoriará e emitirá documento de finalização do canteiro de obras.

Fica permitido apenas recebimento de materiais referentes a construção do canteiro de obras e para confecção de tapumes e padrões de entrada como por exemplo: água, esgoto e energia.

Estabelece-se que após 60 (sessenta) dias, sem início de obra, quaisquer materiais para a obra deverão ser retirados pelo proprietário e para isso será intimado. Na inércia do interessado e após dez dias da remessa da intimação, a **ASSOCIAÇÃO** poderá providenciar sua retirada, arcando o proprietário com as despesas de carga, transporte, descarga e armazenagem, sem qualquer responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 63.** Se por motivo de força maior a obra for paralisada, o proprietário deverá comunicar tal fato por escrito à Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, devendo ainda remover restos de materiais e detritos, bem como restaurar o gramado ou o pavimento em frente ao lote na faixa de passeio, agrupando convenientemente todo material remanescente. Fica estabelecido, igualmente, que durante esse período a Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO terá livre acesso a todas as dependências da obra, o mesmo ocorrendo com



os vigilantes que cuidam da segurança do residencial. A conduta inercial do Proprietário implicará em que a ASSOCIAÇÃO tome todas essas providências, em seu nome, cobrando posteriormente tais serviços. Fica compreendido como obra parada, a não continuidade de serviços de construção pelo período de sessenta (60) dias de forma contínua ou acumulados no prazo de noventa (90) dias corridos.

**Art. 64.** Durante o curso das obras deverão ser mantidas no local, para efeito de fiscalização, cópias de plantas aprovadas pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO** e pelos Órgãos Públicos, cópia do **Alvará de Construção**, bem como todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 65.** Na obra deverá ser afixada, em local visível, placa indicativa do **Responsável Técnico** com número do **Alvará de Construção** e o número correspondente da quadra e lote.

**Art. 66.** O uso da edificação somente será permitido pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO**, após verificação do integral cumprimento de todas as normas técnicas estabelecidas no presente **REGULAMENTO**, especialmente as referentes à:

- I. Entrega do lote de apoio limpo, mesmo que seja de sua propriedade.
- II. Entrega da planta aprovada na Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos.
- III. Estar em dia com todas as obrigações junto a **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 67.** Não é permitido ao Proprietário o uso da edificação, ainda em construção ou, considerada **INACABADA** pela **Comissão Técnica** da **ASSOCIAÇÃO**.

**Art. 68.** A sondagem e o levantamento planialtimétrico no lote são permitidos, independentemente da aprovação do projeto arquitetônico para o local pela **ASSOCIAÇÃO**, mediante apresentação da autorização do Proprietário, por escrito.

**Art. 69.** Somente serão permitidos movimentos de terra no lote, incluindo alterações no paisagismo padrão dos lotes, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do lote, quando vinculados à execução da construção principal.

**Art. 70.** Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.



## **CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 71.** Sem prejuízo de a **ASSOCIAÇÃO** manter a vegetação aparada nos lotes não edificadas, o Proprietário é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantando pelo Empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais.

**Art. 72.** O Proprietário da obra será responsável por exigir de seus prestadores de serviço a lavagem da rua e das rodas de máquinas, caminhões e veículos utilizados na obra, de forma a evitar que as ruas do loteamento fiquem sujas com barro ou outros resíduos da obra. O não atendimento deste item sujeitará o Proprietário da obra às multas previstas neste regulamento.

**Art. 73.** As disposições deste **REGULAMENTO** poderão ser alteradas na forma estipulada no **Estatuto Social** da **ASSOCIAÇÃO, Art. 28.**

**Art. 74.** Qualquer contrariedade às **Normas de Construção e Restrições Urbanísticas** que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao Proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a **ASSOCIAÇÃO** qualquer pedido de indenização, ou mesmo perdas e danos.

**Art. 75.** Os casos omissos serão solucionados pela **ASSOCIAÇÃO**, na forma do respectivo **Estatuto Social.**

**Normas técnicas revisadas em abril de 2019 e aprovadas pela comissão técnica e diretoria da Associação de Amigos do Loteamento Parque Residencial Chácara Ondina.**

### **ANEXOS**

Anexo 1- Folder para canteiro de obras;

Anexo 2- Manual do proprietário de normas para canteiro de obras;