



ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estrada Francisco Pagotto, 1322 – Capivari – Louveira.

Atualizado em Assembleia Outubro/2016.

REGULAMENTO DE OBRAS

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Este regulamento de obras institui normas para projetos, licenciamento, edificações e sua utilização no Município e intramuros em Reserva dos Vinhedos. O presente regulamento é feito em caráter complementar e obrigatório, e somente prevalecerá após o cumprimento formal e desde que não venha de encontro e não afronte as legislações federais e municipais, e seus respectivos órgãos de fiscalização, tanto quanto ao uso do solo como quanto a aprovação de projetos e construção em geral. Tais disposições convencionais poderão ser mais restritivas que as referidas legislações.

Artigo 2º - As obras que os proprietários virem a executar em seus lotes estão sujeitas as cláusulas e condições constantes do seu compromisso de venda e compra, com as restrições impostas pela loteadora do empreendimento, pela Prefeitura Municipal de Louveira, e pelas demais disposições legais, mormente quanto à área a ser construída, suas divisas e seus afastamentos, sendo que seu início esta condicionado a apresentação do respectivo alvará de licenciamento para obra expedida pela Prefeitura Municipal de Louveira.

Parágrafo 1º – O presente regulamento tem como única e exclusiva finalidade, proteger todos os adquirentes quanto ao uso danoso ou indevido dos imóveis do empreendimento, de forma a assegurar a manutenção do padrão das construções e do seu uso, evitando-se dessa forma, a desvalorização e deterioração dos imóveis e do loteamento.

Parágrafo 2º - Poder-se-ão anexar dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, sendo que nesses casos, todas as obrigações constantes da situação originária continuarão a serem aplicadas sobre os lotes resultantes, principalmente no que tange a cobrança das taxas associativas. Para lotes contíguos de divisa lateral, haverá obrigatoriamente, de se respeitar a profundidade padrão da quadra em que estiver situado, podendo a sua anexação ser efetuada unicamente por testada de frente.

Artigo 3º - O proprietário do imóvel, ou seu possuidor, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, assegurando todas as informações cadastradas relativas ao seu imóvel.

Parágrafo 1º - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o comprador devera observar o seguinte:

Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do Órgão competente, quando for o caso, poderão ser plantadas outras árvores nas áreas verdes do loteamento, em substituição à suprimida. Na administração encontram-se os tipos de árvores determinados para estes locais.

Parágrafo 2º - Todos os proprietários serão obrigados a dar servidão de passagem para água e esgoto, sobre a faixa de recuo livre, quando a topografia do imóvel vizinho assim o exigir, devendo obrigatoriamente o usuário da

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



servidão, providenciar as canalizações necessárias, arcando exclusivamente com as despesas decorrentes dos serviços e sua manutenção.

Parágrafo 3º- Nas unidades particulares que fazem divisa com áreas institucionais ou de preservação permanente não poderão ser criadas passagens de ligação entre as mesmas, seja a que título for, sujeitando o proprietário descumpridor ao pagamento da multa estipulada neste regulamento e de outras medidas para o seu fechamento.

Parágrafo 4º - O proprietário do imóvel, ou seu possuidor, não poderá deixar seu paisagismo- jardim em estado de abandono, sob pena de notificação e multa para o caso de não atendimento ao prazo estipulado de 5 (cinco) dias do recebimento da notificação.

Artigo 4º - O fiscal de Obras contratado para vistoria interna, o administrador, membro da equipe Administrativa/Diretoria e membros da Comissão de Obras da Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos terão livre acesso às obras particulares que estiverem em andamento dentro do loteamento.

Parágrafo 1º - As dúvidas e exceções pertinentes as obras dos associados serão dirimidas pela comissão de obras que possui poderes para autorizar tais alterações.

Parágrafo 2º – Após a conclusão da residência e antes de sua ocupação pelo proprietário ou terceiro, o imóvel deverá ser vistoriado pela(o) engenheira(o) fiscal da Associação, que atestará suas condições de habitabilidade através de um “documento de autorização para mudança”. A vistoria também se aplica a reforma e ampliação, que também deverá estar com a pintura externa concluída.

CAPITULO II

DO PROJETO, LICENÇA DE OBRA, UTILIZAÇÃO E MODIFICAÇÃO.

Artigo 5º - Qualquer construção, reconstrução, reforma ou demolição, somente poderá ser iniciada no loteamento se o interessado tiver previamente aprovado sua obra junto a Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos, e obtido o respectivo alvará de licença de obra, junto à Prefeitura Municipal de Louveira.

Parágrafo 1º – O proprietário do imóvel ou seu legítimo possuidor deverá entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, afim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decorrentes de decisões que ultimem, havidas em Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - Toda reforma e/ou ampliação deverá ser aprovada na Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos e junto à Prefeitura Municipal de Louveira, com memorial descritivo, projeto e planilha de execução aprovada junto ao conselho de obras.

Artigo 6º - Para obtenção de Licença de Obras, o interessado deverá aprovar junto a Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos o seu projeto, devendo para tanto apresentar os seguintes documentos:

Para a pré-análise:

1. Projeto de acordo com o artigo 8º, em via impressa ou em arquivo eletrônico (Auto Cad) no padrão exigido pela Prefeitura;
2. Memorial descritivo da obra em via impressa ou em arquivo eletrônico, segundo o modelo padronizado pela Prefeitura Municipal de Louveira.
3. Projeto topográfico contendo o levantamento planialtimétrico elaborado por profissional habilitado.
6. Natureza da obra: Construção, Reconstrução, Acréscimo, Demolição ou Movimento de Terra;
7. Nome do autor do projeto;
8. Nome do responsável técnico;

Para análise e aprovação final:

Todos documentos acima citados, corrigidos e liberados pela (o) Eng^a Fiscal, em 03 vias impressas no mínimo, para receberem o carimbo de aprovação da Associação.

Parágrafo 1º - Quando houver projetado muro(s) de arrimo/contenção para adequação do terreno ou construção da residência, além de constar nos projetos de arquitetura, deverá ser entregue na administração, uma via do projeto estrutural do(s) muro(s), acompanhado do Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica emitido pelos conselhos da categoria, CREA ou CAU. No campo específico deverá constar a responsabilidade pelo projeto e

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



também pela execução, de forma a assegurar que a construção estará de acordo com as normas construtivas e de segurança vigentes.

Parágrafo 2º: O não cumprimento desta exigência implicará na comunicação junto à Prefeitura Municipal, com pedido de embargo da obra, até que seja sanada aludida pendência, além de multa no importe de 200% do valor da taxa de contribuição do mês vigente, pois a inobservância é considerada infração grave.

Artigo 7º - Os projetos somente serão aceitos pela Associação, quando legíveis e elaborados de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, no qual deverão constar os seguintes dados :

1. Natureza e local da obra, nome do proprietário e escalas utilizadas, com especificação da rua, quadra e número do lote;

2. Espaço próprio; contendo assinaturas do interessado, do autor do projeto e do responsável técnico, com indicação dos números de registro no CREA ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), na Prefeitura do Município e do número da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

3. Espaço Próprio, com inserção dos seguintes dados :

Linha Norte-Sul;

Planta de situação, sem escala, com localidade do lote e a demarcação das ruas circunvizinhas;

4. Espaço próprio, com a discriminação da área do terreno, áreas ocupadas pela edificação da construção, já existente, reconstrução, demolição, reforma ou acréscimo, discriminadas por pavimentos, áreas livre, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação;

5. Espaço reservado para carimbos de aprovação.

Parágrafo único – No caso de vários desenhos de um projeto que não caibam em uma única folha, será necessário numerá-las no local do “quadro legenda” em ordem crescente, indicado a quantidade de folhas.

Artigo 8º - Do projeto devem contar os seguintes elementos :

1. Planta baixa de cada um dos pavimentos que compor o edifício devidamente locado nas linhas limítrofes do lote, em escala 1/100, obedecendo e indicando os recuos conforme normas do loteamento (clausulas 12º alínea III), indicar o destino de cada compartimento e suas respectivas dimensões, indicar a rampa de acesso e a inclinação para o abrigo de autos com o desenho na calçada (padronizada pelo loteamento conforme anexo I), indicar localização da caixa do padrão de entrada de água e luz e linhas de saída de esgoto e de águas pluviais externa com direcionamento;

2. Duas elevações de fachada em escala 1/100, uma fachada voltada para os logradouros de uso pública, e outra lateral;

3. Cortes Longitudinal e Transversal de toda obra em escala de 1/100, mostrando as alturas dos peitoris, aberturas, pé-diretos e nível natural do terreno – No corte longitudinal, deverá ser apresentado o perfil do terreno natural desde o meio fio (guia da rua) até o limite do fundo do lote, constando as cotas de nível. O corte transversal deverá indicar as duas divisas laterais, altura da casa, pé-direito do abrigo para autos e altura dos muros padronizadas em 1,80 metros.

4. Planta de cobertura com indicação da inclinação das águas, em escala mínima 1:200.

5. Implantação da construção sobre o lote em escala 1/500 ou 1/200, com suas respectivas cotas representadas em relação as linhas limítrofes, localização de postes, árvores, boca-de-lobo, orientação cartográfica (Norte-Sul) e demais elementos que existam no local. O projeto deverá constar o nome e o registro junto ao CREA do profissional habilitado.

6. Nota referente água e esgoto “Nota: Sistema de esgoto e abastecimento de água por rede pública”

Artigo 9º - Se o projeto não estiver completo ou apresentar pequena inexatidão ou equívoco, o autor do mesmo será notificado para prestar esclarecimentos, no prazo de quinze dias úteis, contados da data de recebimento da notificação, cuja falta de atendimento implicará no seu arquivamento.

Parágrafo 1º - Após a análise inicial do projeto arquitetônico pelo Departamento de Engenharia e havendo adequações a serem feitas baseadas no Regulamento de Obras, novo projeto completo deverá ser reapresentado com as alterações junto a Associação para outra análise e posterior aprovação, inclusive para encaminhamento

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



junto a Prefeitura. Enquanto não for aprovado o projeto na Associação e Prefeitura as obras não poderão ser iniciadas.

Parágrafo 2º - Para a análise prévia do processo, deverão ser apresentadas junto a Associação: projeto arquitetônico, memorial descritivo da obra, inclusive da piscina se houver, e levantamento planialtimétrico em vias impressas ou através de arquivo eletrônico (Auto Cad) para a primeira análise.

Artigo 10º - Havendo durante o período da obra, substituição do responsável técnico, o proprietário deverá comunicar expressamente a Associação o nome e qualificação do novo responsável técnico, com sua respectiva anotação de responsabilidade técnica - ART.

Artigo 11º - A Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos se exime do reconhecimento de direitos autorais e pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração do projeto.

Artigo 12º - Após aprovação prévia, o processo receberá o carimbo da Associação e será devolvido ao interessado para ser encaminhado aos órgãos públicos a fim de obter a aprovação definitiva.

Parágrafo 1º - Após a aprovação pelos órgãos públicos, o Associado deverá apresentar junto a administração da Associação os seguintes documentos:

- * 01 via do projeto arquitetônico contendo os carimbos da Prefeitura Municipal de Louveira e da Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos, concomitantemente para que haja uma concordância quanto as informações ali apresentadas.
- * 01 via do memorial descritivo da obra contendo os carimbos da Prefeitura Municipal de Louveira e da Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos, concomitantemente.
- * 01 via do projeto topográfico contendo o levantamento planialtimétrico do lote e demais informações.
- * 01 via do alvará de execução de obras expedido pela Prefeitura Municipal de Louveira em cópia xerográfica.

Parágrafo 2º - Todo projeto de construção deve em primeiro plano ser aprovado pela Associação e após apresentado á Prefeitura local para sua aprovação. Se alterações no projeto forem exigidas pela Prefeitura, estas deverão ser novamente submetidas a apreciação e aprovação da Associação para então retornar ao órgão público.

Artigo 13º - Para modificação em projetos, assim como para alteração da destinação dos compartimentos, será necessária a aprovação de projeto substitutivo, com as modificações respectivas.

Parágrafo 1º. O requerimento solicitando aprovação do projeto substituto deverá ser acompanhado do projeto anteriormente aprovado.

Parágrafo 2º. A aprovação do projeto substitutivo e modificativo de uso será anotada na aprovação anterior como cancelado e será mantida uma cópia no arquivo da Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos.

CAPITULO III

DAS RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO /AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 14º - As construções deverão ser exclusivamente de alvenaria, sendo expressamente proibido, portanto, a construção de casas pré-fabricadas, de madeira, mista e etc.

Artigo 15º - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado pela Associação antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal de Louveira e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente a habitação e moradia de uma única família e seus dependentes.

Artigo 16º - Não será permitida construção de prédio não residencial, tais como: prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca exercerem no loteamento, atividade de: comercio, industria, hospitais, consultório, clinicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Artigo 17º - Nenhuma habitação poderá ter mais de 2(dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portarias, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal.

Parágrafo Único – A cota de implantação do 1º piso das residências, respeitado o recuo mínimo obrigatório de 6,00(seis) metros, deverá obedecer ao perfil natural do terreno, minimizando muros de arrimo e os projetos serão analisados pela Comissão de Obras, podendo assim serem discutidos e retificados tecnicamente, para que não ocorram grandes distorções, prejudicando lotes vizinhos.

Artigo 18º - Além dos dois pavimentos já mencionados, serão tolerados um porão e um sótão quando for necessário pela topografia de terreno e este por estilo arquitetônico.

Parágrafo. 1º - Caracteriza-se como Sótão o aproveitamento do telhado para um ambiente onde seu pé-direito seja variável, sem laje, sem iluminação e ventilação direta com o exterior, para curta permanência de pessoas e com uma área de aproveitamento máximo de ¼ da área obtida pela cobertura do telhado.

Parágrafo 2º - Caracteriza-se como porão o aproveitamento do chão até o piso acabado, totalmente abaixo do nível da rua. Só será permitida em terrenos com declive acentuado, formando um terceiro pavimento somente no lado posterior do terreno, respeitando a topografia natural da quadra.

Parágrafo 3º - Será permitido o 3º pavimento no alinhamento frontal para lotes em declive quando tratar-se de garagem e deverá ser subterrânea, onde sua altura total (laje de cobertura) deverá obedecer a cota da rua.

Parágrafo 4º - Em terrenos em aclave será permitida a construção de um porão caso o projeto exija uma escavação para tal e esta terá que ter a sua cota de cobertura no nível da rua.

Parágrafo 5º - Todas as situações anteriores deverão receber a aprovação da Comissão de Obras, caso contrário deverão ser retificadas se não forem aprovadas.

Artigo 19º - A altura da construção correspondente a cota de nível da rua até a cumeeira do telhado não poderá ultrapassar 10 metros, com exceção da caixa d'água a qual deverá ter tratamento arquitetônico compatível com a da construção principal.

Parágrafo Único – Determina-se por “cota média” o valor obtido pelo cálculo da média aritmética das cotas pertencentes aos marcos de divisa do lote sobre o alinhamento frontal.

Artigo 20º - A cota do nível inicial do pavimento térreo em relação a cota média do alinhamento frontal do lote para toda e qualquer edificação, deverá obedecer o valor máximo de desnível para lotes em aclave é de 1,25m e para lotes em declive de 1,00m, respeitando-se recuo determinado.

Artigo 21º - A área de construção deverá ter :

1. A área total da construção em metros quadrados, com um ou no máximo dois pavimentos, deverá ter o mínimo obrigatório de 150 m², incluindo a área de garagem.
2. Coeficiente de no máximo 1(um);
3. A área de projeção sobre o lote não superior a metade da área do mesmo, isto é, Taxa de Ocupação no máximo, igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote;
4. A Taxa de Permeabilidade é a relação percentual entre a parte do lote, totalmente livre de edificações ou revestimento de piso impermeável com área total dos mesmos e será de no mínimo 15%, tal taxa deverá ser inclusa no projeto a ser apresentado para aprovação.

Artigo 22º - Não será permitida a construção de edícula. Quando houver uma área de lazer que não seja parte integrante da construção principal, a mesma deverá estar locada a uma distância de 3,00m da principal e interligada a ela por meio de pergolado ou outro elemento arquitetônico que supra esta exigência.

Artigo 23º - Após a expedição do Alvará de Licença para a Execução de Obras pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Artigo 24º - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, companhia ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a casa de força e a construção principal.

Artigo 25º - A casa de força deverá seguir medidas padrão do quadro da CFPL, ou poste padrão, assim como o cavalete deverá seguir medidas padrão do Departamento de Água e Esgoto do Município.

Parágrafo Único – A casa de força e água não poderá ser alongada para composição de depósitos ou casa para botijão de gás.

Artigo 26º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, respeitando os 3,00m (três metros) do passeio público, sendo medido a partir da face interna da guia.

Lotes meio de quadra:

- Recuo de Frente: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento;
- Recuo de Fundo: 5,00m (cinco metros) medidos da divisa aos fundos;
- Recuos Laterais: 1,50m (um metro e meio), de cada lado.

Lotes de Esquina:

- Para rua principal recuo de: 6,00m (seis metros);
- Para rua secundária recuo de: 3,00m (três metros);
- Recuo de Fundo: 5,00m (cinco metros)
- Recuo Lateral: 1,50m (um metro e meio);

Parágrafo. 1º - Entende-se por rua principal a de menor testada no lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote.

Parágrafo. 2º - Todos os recuos mencionados acima serão contados a partir das alvenarias.

Parágrafo 3º - Projetos que não atendam integralmente ao Regulamento de Obras deverão ser analisados pela Comissão de Obras desde que sua implantação no lote seja fator determinante para a inviabilização do mesmo devido a configuração da unidade pertencente ao loteamento.

Parágrafo 4º O desrespeito dos recuos obrigatórios será considerado infração grave e passível de multa mensal até a correção do problema detectado durante a fiscalização da obra feita pelo fiscal da associação.

Artigo 27º - No caso de existência de abrigo para auto em ambiente aberto, sem portas, portões ou grade frontais, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo a altura ultrapassar 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 6,00m (seis metros).

Parágrafo. 1º - A altura máxima permitida para este ambiente é formada pela medida interna entre o piso acabado e o teto (altura total).

Parágrafo. 2º - É permitido o aproveitamento da laje para terraço, sacada ou varanda, sendo todos descobertos, desde que seja respeitado o recuo lateral de 1,50m de distanciamento entre a divisa e o gradil. A altura total permitida para o gradil será de 1,10m. Deverá ser construída na linha de divisa entre os lotes, sobre a laje, uma mureta de contenção em alvenaria com altura de 0,40m para conter a água de chuva, evitando o transbordo para o lote vizinho.

Parágrafo. 3º - Para abrigo em ambiente fechado, deverão ser respeitados os recuos laterais vigentes.

Parágrafo 4º - É permitido o fechamento frontal das garagens com portões onde vedem o vão, no alinhamento das alvenarias, visando beneficiar as fachadas frontais e laterais.

Parágrafo 5º - Os lotes de esquina poderão se beneficiar com duas entradas independentes para autos, sendo que a entrada voltada para a rua secundária não poderá encostar em nenhuma divisa. Todas as demais restrições serão mantidas.

Artigo 28º - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portal sobre a área de recuo frontal ao longo da divisa frontal para lotes, apenas movimentação de terra através do talude inserido ao paisagismo do jardim quando se fizer necessário. Nas linhas laterais sobre o recuo frontal será permitido muro de contenção quando se fizer necessário e após análise junto a Comissão de Obra ou em casos onde o lote não necessite de muro de

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



contenção, será permitida uma mureta com 0,40m de altura para fins de delimitação de área. A partir da faixa de recuo frontal, deverá haver muros de fechamento ou alambrado e sua altura será de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) a ser considerado a partir do piso finalizado, incluindo a proteção do mesmo.

Parágrafo 1º – Se construído muro frontal, após recuo de 6,00m (seis metros), este deverá ter projeto arquitetônico e estético, compatíveis com o bom padrão do empreendimento, isto é, muro com soluções ornamentais ou sebes vivas.

Caso haja justificativa arquitetônica, estrutural e paisagística para o melhor aproveitamento do lote que tenha o perfil topográfico natural acentuado, acrescido das limitações de aproveitamento real do mesmo em função dos outros recuos impostos, poderá ser feito um muro de contenção com altura máxima de 1,50m voltado para a rua secundária. Este procedimento será analisado caso a caso e terá uma avaliação técnica feita pela Comissão de Obras e Departamento de Engenharia para a viabilização de sua execução.

Parágrafo 2º - Nos muros de divisa, haverá permissão de uso compartilhado entre os lotes vizinhos, sendo tal uso devidamente documentado e assinado entre as partes e entregue a administração.

Parágrafo 2º - 2.1 – A altura do muro compartilhado deverá ser de 1,80m medido do nível do piso finalizado, incluindo a proteção do mesmo, do lote mais alto, sem prejuízo de que o muro do lado do lote mais baixo alcançará maior metragem.

Artigo 29º - A faixa de recuo frontal, após os 3,00m (três metros) de passeio público, só poderá ser utilizada como jardim.

Parágrafo 1º - Nas construções de dois pavimentos, o primeiro deverá obedecer o recuo mínimo frontal imposto, sendo facultado que o segundo possua uma sacada, cuja marquise avance o limite máximo de 1,50 m sobre o recuo frontal, o qual não poderá ter cobertura ou apoio de cobertura. Não serão permitidas sacadas nas mesmas condições nos recuos laterais.

Parágrafo 2º - É permitida construção de mureta nas divisas laterais sobre o recuo frontal 6,00m com altura máxima de 0,40m.

Artigo 30º - Em lotes de esquina onde a topografia natural não seja acentuada, na testada voltada a rua secundária somente será permitido fechamento com muro ou alambrado ou gradil na altura de 1,80m a ser considerado a partir do piso finalizado, incluindo a proteção do mesmo, no comprimento total dos fundos do terreno até o início do corpo da residência.

Parágrafo 1º - Para lotes onde houver necessidade de contenção mecânica, ou seja muro de arrimo, o mesmo deverá obedecer o limite de 1,50m de altura com sua face voltada para a rua secundária.

Artigo 31º - Nas laterais onde se compreende recuo frontal de 6,00m (seis metros) dos lotes, a altura máxima para demarcação de lotes é de 0,40m (quarenta centímetros), para contenção de terra, onde se podem plantar sebes vivas de até 1,50m (um metro e meio) de altura.

Parágrafo Único – Todos os muros deverão receber chapisco em sua face externa para proteção dos mesmos, exceto para aqueles que optarem por acabamento aparente em blocos de concreto tendo o mesmo acabamento aparente dos muros de fechamento do Residencial.

Artigo 32º - Toda construção habitável ou não, tais como: cascatas, canil, abrigo de gás, lareira, casa de boneca, dentre outras, deverão constar em projetos e podem estar locados no espaço destinados aos recuos obrigatórios, desde que tenham dimensões máximas estabelecidas neste artigo:

*Canil e casa de bonecas:

Metragem máxima permitida de 8,00m² com dimensão máxima 2,00m e altura de 1,80m contados a partir do piso acabado a cumeeira do telhado.

*Casa de máquinas:

Poderá ser subterrânea. Caso não seja subterrânea, suas áreas construídas não poderão ultrapassar 3,00m² e altura máxima de 1,80m.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



***Cascata:**

Sua altura não poderá ultrapassar a altura dos muros laterais e posteriores. Os projetos das cascatas serão analisados pelos profissionais da área técnica, podendo assim ser retificados.

***Ducha Fria (piscina):**

Podem encostar junto ao muro de divisa e terão altura máxima de 2,00m.

***Lareiras:**

O duto não poderá ter mais que 0,50m de largura por 1,00m de comprimento.

***Abrigo de gás:**

Altura máxima 1,80m

Largura máxima 0,60m

Comprimento Máximo 1,20m

* Pergolados, caramanchões e similares: serão permitidos se forem caracterizados como construção removível e não poderão ter altura superior a 2,30m, com exceção aos casos de área de passagem ligando 02 (dois) ambientes.

* Quando o projeto se beneficiar da junção da área de lazer com a residência através de pergolado sua extensão não poderá ultrapassar 3,00 metros.

*Filtros de Água: Será permitida a instalação de filtro de linha vertical na entrada da rede principal da casa, junto ao hidrômetro, desde que sejam analisados e aprovados junto ao Departamento de Engenharia quanto as dimensões especificadas através de solicitação oficial. Não é permitido a construção de abrigo para o mesmo.

Artigo 33° - O desentendimento às disposições do regulamento sem a devida aprovação ou em desacordo com o mesmo constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias mensais e sucessivas até a efetiva reparação da irregularidade, pelos índices constantes na tabela de multas deste regulamento.

CAPITULO IV

INICIAÇÃO DA OBRA E DEMAIS ESPECIFICAÇÕES

Artigo 34° - A obra somente será caracterizada iniciada com a apresentação da Licença de Obra, expedida pela Prefeitura Municipal de Louveira, com a execução de um canteiro de obras com sanitário provisório ligado à rede de esgoto do loteamento, a instalação do hidrômetro e do medidor de energia elétrica.

Artigo 35° - Somente será permitido o início das obras, incluindo terraplenagem e canteiro de obras, após a entrega do projeto e memorial descritivo da construção, regularmente aprovado pela Associação e Prefeitura, bem como cópia do alvará de construção e cópia do levantamento planialtimétrico do lote. A não apresentação dos documentos acima citados implicará na não liberação do início das obras, podendo a Associação impedir o acesso de prestadores de serviços.

Artigo 36° - O proprietário do lote que iniciar a obra, deverá cadastrar junto a Associação seus funcionários ou prestadores terceirizados, para expedição de crachás de identificação os quais deverão ser utilizados para acesso junto a portaria.

Parágrafo Único – Para a liberação de acesso de funcionários, o proprietário deverá informar-se sobre os procedimentos junto a Administração responsabilizando-se exclusivamente por seus prestadores de serviços, fornecedores, etc. Deverá retirar a ficha de Procedimentos e Conduta para funcionário e prestadores junto a Administração e afixá-la no canteiro de obras.

Artigo 37° - O canteiro de obras de cada lote deverá se limitar as linhas de divisa do mesmo. A utilização do terreno vizinho, para depósito de materiais de construção só será possível com a autorização escrita do proprietário lindeiro e termo de responsabilidade do requerente, devendo ainda manter a área sempre limpa, visando a segurança e saúde dos Associados. No ato de entrega do lote, ao final da obra, todo o material deverá ser retirado e o lote deverá ser devolvido totalmente limpo, desimpedido e com cobertura vegetal completa.

Artigo 38° - Não será permitido depositar entulho de construção, acumular lixo e detritos em lotes

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



vizinhos, nas calçadas e canteiros de obras, sendo obrigatório o uso de caçambas apropriadas para esse fim. Não será permitida a confecção da massa de concreto ou equivalente, sobre a calçada e capa asfáltica.

Parágrafo. 1º - Materiais de construção só poderão ser armazenados no lote desde que a obra esteja em execução. Os lotes vagos não deverão ser utilizados para depósito de qualquer tipo de material, equipamentos, veículos, dentre outros.

Parágrafo. 2º - Ficam obrigados os proprietários dos lotes vazios a executarem a rede de canalização de águas pluviais quando solicitados pela Associação, mediante necessidade de condução das mesmas através da quadra. Todas as despesas advindas deverão ser suportadas pelos proprietários dos lotes.

Parágrafo. 3º - Os lotes em declive que possuam viela sanitária deverão receber as águas pluviais dos lotes à montante e canalizá-los através de tubulação com diâmetro mínimo de **200 mm** até o lote à jusante, estando ou não o lote edificado, assim que solicitado pela Associação.

Parágrafo. 4º - Os lotes em aclive deverão dirigir suas águas pluviais através de rede subterrânea, passando sob o passeio público até a sarjeta, quando edificados.

Artigo 39º - O horário de funcionamento das obras será das 07:30 hs às 17:00 hs, de segunda-feira a sexta-feira, devendo os prestadores de serviço deixarem as dependências da Associação do Reserva dos Vinhedos até as 17:15h, exceto se em presença do associado. Aos sábados não será permitido o ingresso de prestadores de serviço. Não será permitida a permanência de funcionários ou prestadores na obra além do horário estabelecido. Caso haja necessidade de serviços fora do horário deverá ser solicitada autorização junto à administração com antecedência de 24 horas, não podendo este serviço interferir na tranquilidade e segurança do loteamento e seus moradores.

Parágrafo. 1º - Não será permitida a permanência de pessoas na obra durante o período noturno.

Parágrafo. 2º - Em relação aos serviços de jardinagem será obedecido o mesmo horário durante a semana e aos sábados permitidos das 09:00hs às 12:00hs.

CAPITULO V

DOS CONSTRUTORES

Artigo 40º - Os proprietários deverão colocar em lugar apropriado placa voltada à via pública, com a indicação do nome do responsável pelo projeto e execução da obra, contendo o seu registro e endereço comercial, tendo dimensões de 1,20m por 0,60m, que deverá permanecer no local em período compreendido entre o início e término obra.

Parágrafo Único – Excetuando-se as placas de responsabilidade técnica decorrente das obras destinada as construções, são expressamente proibidos todos os demais letreiros, faixas e anúncios de qualquer natureza nos lotes de terrenos, nas construções, vias públicas, praças, áreas institucionais e áreas comuns do loteamento.

Artigo 41º - Após o término da obra será realizada, por profissional responsável pelo loteamento, vistoria da mesma. Esta visita deverá ser agendada pelo proprietário junto à administração.

Parágrafo 1º - Se não tiver sido observada fielmente a planta aprovada, o responsável pela obra será intimado a substituir o projeto arquivado na Associação, podendo sofrer as penalidades deste regulamento, com a aplicação de multa;

Parágrafo 2º - Se as modificações apuradas ao vistoriar a obra, infringirem em algum ponto este regulamento o responsável será notificado a adequar o imóvel de conformidade com as normas vigentes. Se tais regularizações não forem providenciadas no tempo fixado pela Associação a obra poderá ser embargada.

CAPITULO VI

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



DOS TAPUMES, CALÇADAS E DEMAIS PROTEÇÕES.

Artigo 42º - Durante o período de construção, o responsável pela obra, bem como o proprietário, são obrigados a conservar o passeio fronteiriço desobstruído, de forma a oferecer condições de trânsito aos pedestres.

Artigo 43º - Não será permitida a ocupação de qualquer parte do passeio público com materiais de construção, além do alinhamento do lote.

Artigo 44º - Durante o período de construção deverá ser mantido ao longo das divisas laterais da obra, na altura de edificação, tela de proteção a fim de resguardar a integridade dos lotes ou residências vizinhas.

Artigo 45º - No caso de paralisação das obras, por um período não determinado ou superior a 2 (dois) meses, deverá ser colocado tapume na cor verde ou alambrado no entorno do lote para impedimento do acesso de pessoas estranhas na obra, aumentando as condições de segurança.

Parágrafo 1º - Em caso de inobservância do artigo acima, a Associação emitirá a cobrança do valor para o fechamento da obra, e após o pagamento executará o tapume.

Item 1. A limpeza e manutenção do local da obra deverá ser de responsabilidade do proprietário, como corte de vegetação.

Item 2. O fechamento deverá ter um portão destrancado para vigilância periódica.

Parágrafo 2º - Independentemente da continuidade da obra, após a paralisação, esta deverá permanecer fechada até sua conclusão.

Artigo 46º - Para a construção da calçada já padronizada pela Associação, caberá ao Associado solicitar sua execução junto a Administração da Associação de forma oficial e sua execução será agendada após a vistoria da(o) Engª Fiscal para certificação quanto a fase construtiva da obra. A Associação será responsável pelo fornecimento da mão-de-obra para a execução da calçada com o assentamento do piso intertravado, rebaixamento da guia no alinhamento da garagem. O proprietário será responsável pela limpeza e desobstrução da área, execução da caixa de passagem junto a divisa frontal de seu lote, tubulação da rede de águas pluviais até a sarjeta reavaliando as bitolas da rede e corte ou aterro da mesma. Os materiais referentes ao do piso (intertravados e materiais básicos) serão adquiridos pela Associação, porém o seu pagamento será de responsabilidade exclusiva de cada Associado, proporcionalmente a área executada, correspondente ao seu lote, tal pagamento deverá ser realizado antes da execução da obra. A remoção e reconstrução da calçada ficará a cargo do proprietário e/ou do responsável da obra, caso ocorram danos ou manutenções por mau uso após a sua entrega;

Parágrafo 1º - A inexecução da calçada nos termos estipulados, implicará na aplicação de multa e poderá ser considerada como justo motivo para impedir a expedição do “Habite-se” para liberação da mudança.

Parágrafo 2º - Na faixa de recuo da área comum, aqui também denominada por calçada, será obrigatório a aplicação do revestimento padronizado pela Associação, sendo vedado qualquer outro tipo de utilização.

Parágrafo 3º - A calçada será composta por pavimentação em material intertravado e grama observando-se as seguintes características e distribuição:

* Largura de 3,00m, excluindo-se a guia do passeio .

* Na porção onde está inserida a dimensão da garagem da residência será assentado somente o piso intertravado segundo a paginação proposta.

* Na porção onde não há entrada para autos, o primeiro terço, excluindo-se a guia do passeio, será plantada grama do tipo esmeralda e os dois últimos terços será assentado piso intertravado conforme paginação proposta.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Parágrafo 4º - A arborização da calçada estará condicionada a aprovação pela Associação, respeitadas as legislações que regem a matéria e os projetos paisagísticos definidos para o loteamento, estando a obra de acordo com o anexo I (Execução de calçadas).

CAPITULO VII

DO MOVIMENTO DE TERRA

Artigo 47º - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Associação e Prefeitura Municipal de Louveira concomitantemente e considera-se como obra de terraplenagem: desaterro, aterro ou extração de material sem o prévio e expresso consentimento do(a) engenheiro(a) responsável contratado(a) pela Associação, mesmo que seja em caráter de reaproveitamento do material dentro do condomínio ou benefício de ato conjunto através de compensação financeira.

Parágrafo Único - Quando houver situação em que justifique a alteração da topografia de todos os lotes da quadra envolvida, o procedimento correto será o de que os proprietários assinem um “Termo de Adesão” onde constem as determinações práticas e exequíveis que serão feitas conjuntamente e que os indiquem quanto a ciência e responsabilidade originada do mesmo referente as modificações conjunta do perfil dos terrenos. Este procedimento será obedecido para quadras a serem aterradas ou desaterradas em um único momento de execução, visando beneficiar a todos os envolvidos e para tal necessitam da aprovação do Departamento de Obras.

Artigo 48º - Quando realizar edificações no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste regulamento, o Associado obriga-se também a:

- * Manter a área da calçada em frente ao lote totalmente gramada.
- * Manter taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão de 6,00m (seis metros) correspondente ao recuo de frente, plantar sebes vivas, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundo, com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Deverá manter o passeio, as sarjetas e as ruas limpas após qualquer tipo de movimentação de terra. Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote ora compromissado, deverão ser previamente autorizados pela Associação. A inobservância por parte do proprietário possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos as áreas públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes.

Artigo 49º - Para os serviços de movimentação de terra o proprietário da obra devera aprovar o projeto como um todo, através da orientação técnica do profissional responsável pela mesma; o proprietário ou responsável pela obra é obrigado a proteger os prédios lindeiros, vias e logradouros públicos, por meio de obra de proteção, contra deslocamento de terra e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade sobre os danos que possam ocorrer.

Parágrafo 1º - Caso a terra retirada seja mantida no próprio lote, ou no lote vizinho (desde que esse autorize), para uso futuro da obra, a mesma deve estar contida para que não esparrame sujando o passeio e a via publica.

Parágrafo 2º - Para terrenos com desnível o proprietário obriga-se a construir dispositivos de drenagem para o desvio de água pluvial ou de infiltrações, de forma a não danificar a sua obra e de seus vizinhos.

Parágrafo 3º - Caso a obra venha a sofrer atraso após a execução da terraplenagem, deverá o lote todo ser protegido com o replantio da camada vegetal anteriormente removida.

CAPITULO VIII

DAS PISCINAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Artigo 50º - O projeto de construção ou reforma de piscina, deverá ser previamente aprovado pela Associação.

Artigo 51º - A água proveniente da limpeza e esgotamento da piscina deverá ser conduzida para a galeria de águas pluviais. Nos terrenos em declive, o esgotamento da piscina deverá ser obrigatoriamente conduzido através de bombeamento para a sarjeta caso não haja como escoar através da rede de águas pluviais.

Artigo 52º - O recuo mínimo para piscina é de 1,50m a contar das limítrofes do terreno, salvo lotes que possuem vielas sanitárias, que deverão respeitar no mínimo 3,00m, área esta destinadas exclusivamente à viela, sem possibilidade de uso para construção.

Artigo 53º - A piscina, casa de maquina e tubulação de deságüe deverá constar do projeto, bem como suas medidas, áreas e dimensões.

Parágrafo Único: As regras acima também são válidas para Spa e Ofurô.

CAPITULO IX

PROCEDIMENTOS PARA MUDANÇA

Artigo 54º - Para realizar sua mudança, o proprietário do imóvel, com antecedência de dez dias, deverá formular um pedido de autorização de mudança.

Artigo 55º - Somente será autorizada a mudança do proprietário após:

- * Aprovação pela Comissão de Obras do Residencial realizado através de vistoria final a ser realizada na obra e que esteja em conformidade com o projeto aprovado e o Regulamento de Obras.
- * Conclusão dos muros de fechamento das divisas ou alambrados, com suas faces externas chapiscadas;
- * Conclusão da pintura externa.
- * Ajudinamento paisagístico ou gramado na área de recuo frontal.
- * Execução da calçada frontal, padronizada pela Associação.

CAPITULO X

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E DOS RECURSOS.

Artigo 56º - Considera-se infração para os fins deste regulamento, a desobediência de suas disposições e das demais normas nele pertinente, que a suplemente ou que a regulamente.

Artigo 57º - As infrações serão apuradas pela fiscalização, iniciando-se com a lavratura do auto de infração, que poderá ser subscrito pela profissional fiscalizante.

Parágrafo Único – O auto de infração e eventual defesa serão avaliados pela Comissão de Obras atuante, seguindo-se a lavratura a imposição de penalidade, se for o caso.

Artigo 58º - O auto de infração será lavrado em impresso próprio, destinando-se primeira via ao autuado, e conterá:

1. Nome do proprietário, quadra e lote de onde se caracteriza a autuação;
2. O ato ou fato constitutivo da infração, o local, a hora e a data respectiva;
3. As disposições legais e regulamento transgredido;
4. Indicação do regulamento legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;
5. O prazo de dez dias para defesa ou impugnação do Auto de Infração;
6. Nome e cargo legível da autoridade autuante e sua assinatura;
7. A assinatura do autuado ou, na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e a assinatura de duas testemunhas, quando possível.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Parágrafo Único – Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, esse deverá ser cientificado do Auto de Infração por meio de carta registrada.

Artigo 59º - Da imposição de penalidade, poderá o interessado recorrer à Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos no prazo de dez (10) dias, contados de sua ciência.

O recurso deverá ser apresentado por escrito e entregue pessoalmente ou por carta registrada, ou por e-mail junto a Administração da Associação.

Artigo 60º - Transcorrido o prazo fixado, sem que tenha havido interposição de recurso ou pagamento da multa, a mesma poderá ser inserida no boleto para cobrança conjunta com a taxa associativa.

Artigo 61º - Havendo interposição de recurso, o mesmo será apreciado e julgado pela Comissão de Obras, juntamente com o Departamento Jurídico, o qual emitirá um parecer comunicando ao autuado. Não sendo acolhido o recurso, a multa será convalidada e cobrada na forma estipulada no artigo retro.

Parágrafo Único – O Proprietário autuado será comunicado por escrito através de e-mail ou carta registrada da decisão do recurso.

Artigo 62º - Os recursos não terão efeitos suspensivos.

Artigo 63º - O interessado tomará ciência das decisões da Associação:

- pessoalmente, ou por seu procurador, à vista do processo; ou
- mediante notificação, que deverá ser feita por carta registrada.

Artigo 64º - O descumprimento às disposições contidas neste regulamento constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias mensais e sucessivas até a efetiva reparação da irregularidade, pelo índice constante na tabela de multas deste anexo.

Artigo 65º - As multas serão aplicadas ao proprietário pelo índice indicado na tabela de multas deste Anexo.

Todas as multas serão aplicadas ao Proprietário tendo como base a Taxa Associativa vigente.

Parágrafo Único – Na reincidência da transgressão caberá a aplicação da multa em dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.

MULTAS

Artigo 66º - Os associados ficam sujeitos às seguintes penalidades, aplicadas pela Comissão de Obras e Conselho Deliberativo, de acordo com a gravidade da transgressão, nas categorias:

Leve - multa de 50% do valor da taxa de contribuição do mês vigente.

Moderada - multa de 100% do valor da taxa de contribuição mês vigente.

Grave - multa de 200% do valor da taxa de contribuição do mês vigente.

Parágrafo único: Cabe exclusivamente à Comissão de Obras e Conselho Deliberativo decidir se a infração é grave, moderada ou leve.

Artigo 67º - Na reincidência da transgressão caberá a aplicação da multa em dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.

Artigo 68º - As penalidades serão aplicadas pela Comissão de Obras e Conselho Deliberativo, mediante processo administrativo que garanta ao infrator amplo direito de defesa.

Artigo 69º - Ao associado passível de qualquer uma das penalidades será dado conhecimento dos motivos que justifiquem o ato, para que possa defender-se previamente no prazo de cinco dias a contar da data da notificação.

Artigo 70º - Indeferida a defesa não caberá qualquer outro tipo de recurso junto à Comissão de Obras e Conselho Deliberativo.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



Artigo 71º - O associado que descumprir as normas de obras, estará de acordo com a gravidade de seu ato sujeito ao pagamento das multas estipuladas na tabela acima, além de ser compelido a desfazer a obra irregular, cabendo à diretoria da Associação, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. Essa multa poderá ser repetida mensalmente, enquanto persistir a infração.

Parágrafo Único - As multas aplicadas pelo Conselho deliberativo, por infração ao Estatuto ou aos Regulamentos, serão cobradas na primeira arrecadação após a sua imposição.

ANEXO I - EXECUÇÃO DE CALÇADAS

1- O local a ser trabalhado deverá estar limpo, livre e desimpedido de entulho, estoque de materiais e equipamentos de obras, inclusive o barraco e banheiro dos funcionários.

2- O nível de corte e/ou aterro do local deverá estar com 10 cm abaixo da face superior da guia da rua. A inclinação permitida é de 2% (a queda da divisa frontal para a guia da rua) no sentido da largura da calçada.

3- A tubulação de saída de águas pluviais, quando o projeto assim exigir, deverá ser executada pelo proprietário no trecho correspondente da caixa de passagem na divisa do lote com a calçada até a guia.

4- Em casos onde a tubulação de PVC, normalmente utilizada com diâmetro de 100 mm, não atenda a declividade ou a profundidade exigida para o assentamento do intertravado na calçada, esta deverá ser substituída por uma bateria de tubos menores com diâmetro de 50 mm (ou menores), para o trecho compreendido entre a caixa de passagem até a sarjeta, na quantidade estipulada pelo responsável da obra.

5- No momento em que forem confirmados os níveis, as tubulações neste trecho deverão ser instaladas pelo responsável da obra para posterior execução do assentamento.

6- A terraplanagem (aterro ou corte), a retirada da terra excedente, a instalação dos tubos para o escoamento, bem como a execução da cx. de passagem, serão de responsabilidade do proprietário, portanto caberá ao engenheiro ou encarregado de sua obra executar e verificar as adequações, caso sejam necessárias.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

Estr. Francisco Pagotto, 1322 – Bairro Capivari – Louveira/SP – CEP: 13.290-000 – Tel. (19)38787585



7- Caberá ao proprietário atender a todas as exigências e ao Residencial, com sua mão-de-obra executar o leito de areia, o assentamento das peças, o rebaixamento da guia, acabamento da tubulação na guia e o plantio da faixa gramada.

8- O responsável técnico da obra deverá instruir seu encarregado de que massas e argamassas que contenham cimento em sua composição, não poderão ser derramadas sobre o intertravado pois mancham as peças. Caso ocorra este imprevisto, a reposição das peças bem como a mão-de-obra para o trabalho de reposição serão de responsabilidade do proprietário.

9- Aconselhamos que a solicitação para a execução da calçada junto a Administração do Residencial, sejam um dos últimos itens da sua obra e que seja feita por escrito para que possamos inseri-la no nosso cronograma de obra.

10- A Administração a partir da sua solicitação estará apta a elaborar o boleto com o valor do material necessário a execução da sua calçada.