



# **MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS**

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO  
“VILLAGGIO PARADISO” - AMVP**

**Revisão 02 de SETEMBRO 2023**

## SUMÁRIO

1 - OBJETIVO.....	3
2 - INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
3 - SOBRE AS RESPONSABILIDADES E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADES.....	4
4 - DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS.....	5
5 - COMPROMISSO DO PROPRIETÁRIO DO LOTE.....	4
6 - COMPROMISSO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS.....	5
7 - PLANTÃO TÉCNICO.....	7
8 - TAXAS.....	7
9 - DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS.....	7
10 - NORMAS E PARÂMETROS PARA USO DO SOLO E PROJETOS DE RESIDÊNCIAS.....	11
11 - DO AFASTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES (RECUOS).....	13
12 - MUROS E FECHAMENTOS.....	16
13 - PROCEDIMENTO PARA LIBERAÇÃO DAS OBRAS.....	17
14 - EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	18
15 - AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO.....	28
16 - NORMAS ADMINISTRATIVAS E DISCIPLINARES.....	29
17 - ANEXO 01.....	30
18 - ANEXO 02.....	29
19 - ANEXO 03.....	34
20 - ANEXO 04.....	35
21 - ANEXO 05.....	36

## **1. – OBJETIVO**

O objetivo deste “MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS” é servir de instrumento para orientar os Proprietários, bem como os responsáveis pela elaboração, aprovação e execução do projeto de Construção de residências no Loteamento “VILLAGGIO PARADISO” sito a Rodovia Romildo Prado Km 10, Bairro Tapera Grande – Itatiba-SP.

Essas instruções e normas foram redigidas de maneira a garantir a qualidade urbanística, arquitetônica e ambiental do empreendimento.

A metodologia de análise de projetos adotada visa à segurança dos proprietários, protegendo as informações internas de suas residências.

## **2. - INFORMAÇÕES GERAIS**

2.1. Os projetos deverão ser analisados pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VILLAGGIO PARADISO (AMVP) antes de serem encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal de Itatiba e demais Órgãos dos Poderes Públicos competentes.

2.2. Esse documento é complementar as normas constantes nos ESTATUTOS SOCIAIS DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO “VILLAGGIO PARADISO” (Instrumento Particular de Constituição). Qualquer regulamentação só poderá ser alterada mediante estudo e proposição ao conselho técnico e diretoria vigente, com posterior homologação da assembleia.

2.2.1. Em caso de conflito ou inconsistência entre definições, termos ou condições constantes neste MANUAL DE OBRAS e no ESTATUTO SOCIAL serão aplicáveis as regras de interpretação previstas no Artigo 3º do ESTATUTO SOCIAL.

2.3. As obras que os proprietários vierem a executar em seus lotes estão sujeitas às cláusulas e condições constantes do seu compromisso de venda e compra com as restrições impostas pela loteadora do empreendimento, por este Manual de Procedimentos e pela Prefeitura do Município de Itatiba e, sendo que o efetivo início da construção está sujeito à apresentação de documento liberatório por parte da AMVP, após a entrega dos documentos exigidos para tal liberação, constantes no item 09.

2.4. A fiscalização das obras poderá ser feita por uma empresa contratada ou por técnicos orgânicos da AMVP, os quais terão acesso às obras particulares que estiverem em andamento dentro do loteamento, inclusive poderá fazer registros fotográficos das ocorrências porventura irregulares, até que a solicitação para ocupação de residência esteja autorizada.

2.4.1. Esta fiscalização se estende a reformas ou alterações no projeto original, mesmo

após a conclusão da obra e o respectivo “habite-se”.

2.5. Qualquer construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição somente poderá ser iniciada no loteamento se o interessado tiver previamente aprovado a sua obra junto à AMVP e obtido o respectivo alvará junto à Prefeitura Municipal de Itatiba.

2.5.1. Nenhum material poderá ser depositado no lote antes da aprovação do projeto e liberação para início da obra, documento este, emitido pelo conselho técnico após cumpridas as normas deste Manual. Somente a execução de serviços preliminares como sondagem, levantamento topográfico, não estão vinculados à aprovação, podendo ser executados a qualquer momento.

2.6. Casos não tratados neste MANUAL DE OBRAS, bem como no ESTATUTO SOCIAL, serão avaliados pelo Conselho Técnico, juntamente com a Diretoria vigente e será passível de deliberação e sanções apropriadas a cada caso pela mesma, desde que o fato gerador seja de grande impacto ao VILLAGGIO PARADISO, às suas características e ao coletivo.

### **3. SOBRE AS RESPONSABILIDADES E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADES**

3.1. A responsabilidade, quanto à ocupação da residência e ao cumprimento de todas as normas constantes neste MANUAL DE OBRAS, será do associado proprietário do lote, do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução das obras, os quais assinarão uma declaração (que estará descrita no quadro padrão das pranchas de desenhos) que a obra será executada de acordo com todas as normas e leis aplicáveis.

3.2. O Associado 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 imóvel.

3.3. As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Responsável Técnico Autor do Projeto e deverão obedecer às Legislações, Normas Técnicas aplicáveis, Estatuto Social da AMVP e este MANUAL.

3.4. O Conselho Técnico e a AMVP não assumem quaisquer responsabilidades quanto:

- a) a adequação das medidas e áreas internas, construções inadequadas, erros de implantação das residências, itens estes que são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico pelo projeto e do Responsável Técnico pela Obra;
- b) à responsabilidade técnica, civil ou criminal pelas obras do loteamento, sejam elas de uso privado ou comum;
- c) acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, objetos ou infraestruturas que, em qualquer circunstância ou ocasião, sofram os Associados proprietários, funcionários, empregados e/ou prestadores de

serviços.

#### **4. DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS**

- 4.1. Usar, gozar e dispor de seu lote, como lhe prouver, desde que respeitando o disposto no ESTATUTO SOCIAL DA AMVP e neste MANUAL DE OBRAS, de tal forma a não prejudicar igual direito dos demais proprietários e da própria Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso.
- 4.2. Usar as áreas públicas e da AMVP conforme seus destinos e sobre elas exercer todos os direitos previstos no ESTATUTO SOCIAL DA AMVP, nesse MANUAL e nos decorrentes das leis.

#### **5. COMPROMISSO DO PROPRIETÁRIO DO LOTE**

- 5.1. Utilizar seu lote e respectiva construção para fins exclusivamente residencial unifamiliar, exceto nos lotes localizados nas Avenidas “1”, “2”, “4” e “5” que somente será permitido o uso misto (residencial e/ou comercial).
- 5.2. Cumprir e fazer cumprir o disposto no presente código por seu Estatuto e Manual de Procedimentos, bem como quaisquer outros procedimentos e normas que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral para esta finalidade específica e que não conflitem com o disposto e previsto em tais documentos aqui colocados.
- 5.3. Acatar as determinações do Conselho Técnico, inclusive as decisões e avisos especiais que dele emanarem, para os casos omissos no Estatuto e neste MANUAL.
- 5.4. Cuidar para que eventual construção ou reforma em seu lote não traga transtornos para os demais Proprietários e/ou áreas de uso comum do loteamento.
- 5.5. Contratar profissional legalmente habilitado para a elaboração de projetos e para a execução de obras.
- 5.6. Orientam-se os proprietários a contratar mão-de-obra registrada, por determinação do Ministério do Trabalho, que fiscalizam os loteamentos da cidade.
- 5.7. Cadastrar junto à portaria do Loteamento, e sob sua responsabilidade, empregados, funcionários ou prestadores de serviços que irão trabalhar no lote ou para ele, através de lista devidamente preenchida com os dados do proprietário, lote e das pessoas autorizadas a entrar no loteamento e ainda deverá apresentar cópia do documento de identidade (RG), e o atestado de antecedente criminal original para confecção da carteirinha de permissão de entrada no loteamento. Deverá ainda seguir todas as normas estabelecidas pela empresa de Segurança do Loteamento.
- 5.8. Toda vez que porventura houver troca de funcionários, empregados e/ou prestadores de

serviços ou estes terminarem os serviços, fica sob responsabilidade do proprietário do lote comunicar imediatamente à administração da AMVP para que seja dada baixa na permissão de entrada do indivíduo.

- 5.9. A referida comunicação deverá ser feita por escrito.
- 5.10. Cuidar para que seus empregados, fornecedores e prestadores de serviços não prejudiquem a tranquilidade dos demais Associados/Locatários.
- 5.11. Os empregados, fornecedores e prestadores de serviços são de inteira responsabilidade do Associado proprietário do Lote e este responderá por todos os problemas disciplinares, de segurança, higiene, destruição de bens comuns e de terceiros, etc. causados pelos mesmos.
- 5.12. Atender, juntamente com o responsável técnico pela obra, a todas as normas do Loteamento constantes neste Manual de Procedimentos.
- 5.13. Solicitar sob sua responsabilidade as licenças de Alvará de Construção e Habite-se junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, bem como as ligações de água, esgoto, luz, telefone, antenas, etc.

## **6. COMPROMISSO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS**

- 6.1. Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações.
- 6.2. Adotar os mais adequados critérios e princípios técnicos para o correto dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos a serem aplicados nos projetos e nas obras, respeitando os dispositivos deste presente Manual de Procedimentos
- 6.3. Assegurar que a edificação siga os quesitos de estabilidade, segurança e salubridade em conformidade com as Normas Técnicas vigentes da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.
- 6.4. A responsabilidade, quanto à execução das obras e ao cumprimento de todas as normas constantes neste MANUAL DE OBRAS, será do Associado proprietário do lote, do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução das obras, os quais assinarão uma declaração de que a obra será executada de acordo com todas as normas e leis aplicáveis e especialmente a Norma NR 18, que visa à qualidade de execução das obras e à segurança dos funcionários das mesmas.
- 6.5. A qualidade da execução das obras e o respeito às dimensões contidas no projeto são de inteira responsabilidade do Associado Proprietário e do Executor da Obra, devendo

obedecer às Legislações, Normas Técnicas aplicáveis e este MANUAL DE OBRAS.

6.6. Atender juntamente com o proprietário todas as normas do Loteamento constantes neste Manual.

## **7. PLANTÃO TÉCNICO**

7.1. O Plantão Técnico é de responsabilidade da AMVP, podendo ser feita de forma internalizada ou através de empresa terceira, devidamente contratada, sendo composto de profissionais qualificados para realizar as seguintes funções:

- a) Assessoria técnica aos Proprietários de Lotes e aos Profissionais para esclarecimentos de dúvidas sobre as normas internas do loteamento constantes neste MANUAL DE OBRAS;
- b) Análise e Aprovação dos Projetos das Residências e/ou Comércio;
- c) Análise da documentação e liberação das obras;
- d) Fiscalização das Obras de Construção das Residências e/ou Comércio.
- e) Realizar a liberação para ocupação dos imóveis.
- f) Cuidar de toda documentação destinada à AMVP, para fins de arquivo.

7.2. Endereço do Plantão Técnico: Loteamento “VILLAGGIO PARADISO” sito a Rodovia Romildo Prado, Bairro Tapera Grande – Itatiba-SP.

7.3. Horário de atendimento pessoal no Plantão Técnico:

- a) Todas as terças e quintas-feiras, das 09h00 às 12h00;

*7.3.1. Não haverá expediente de atendimento nos feriados nacionais, estaduais, municipais e religiosos.*

## **8. TAXAS**

8.1. O valor da taxa de Protocolo para análise de Projeto será de uma taxa associativa à época do protocolo, POR PROCESSO e deverá ser pago pelo proprietário do projeto, através da emissão de boleto bancário, diretamente a empresa responsável pelas aprovações na AMVP, ou diretamente à AMVP, onde o projeto só será liberado após a confirmação do pagamento do boleto.

## **9. DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

9.1. Todo proprietário, que pretenda construir qualquer edificação em seu lote, deverá submeter os respectivos projetos à análise e aprovação obrigatórias do Conselho Técnico da AMVP.

9.1.1. Fica terminantemente proibido o início de qualquer tipo de obra no lote, incluindo

terraplanagem, antes da aprovação e liberação de obras realizada pelo conselho técnico da Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso; pela Municipalidade e demais órgãos públicos competentes. Os projetos deverão respeitar os itens descritos abaixo, para garantir a preservação das características estipuladas e descritas no artigo 2º, parágrafos 1,2 e 3 do Estatuto Social.

9.1.2. Para que seja protocolado o pedido de análise e aprovação de projetos junto à AMVP, o proprietário do projeto deverá estar adimplente quanto às suas obrigações perante a mesma.

9.2. O roteiro do proprietário/profissional para aprovação será o seguinte:

9.2.1. encaminhamento para aprovação do projeto ao Conselho Técnico da AMVP;

9.2.2. aprovação do projeto, mediante a devolução das plantas liberadas;

9.2.3. encaminhamento do projeto à Prefeitura Municipal de Itatiba e demais órgãos que se fizerem necessários;

9.3. Os projetos arquitetônicos e a planta topográfica do lote deverão ser apresentados através de peças gráficas (desenhos), formatos padrão A0, A1 ou A2 da ABNT, dobradas no formato A4, de acordo com a NB-8.

9.4. Para análise e aprovação dos projetos, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

9.4.1.02 (duas) vias do PROJETO SIMPLIFICADO no padrão estabelecido no Anexo 01;

9.4.2.02 (duas) vias do PROJETO ARQUITETÔNICO;

9.4.3.02 (duas) vias assinadas do REQUERIMENTO devidamente preenchido no padrão estabelecido no Anexo 02;

9.4.4.02 (duas) vias assinadas do MEMORIAL DESCRITIVO da obra devidamente preenchido no padrão estabelecido no Anexo 03;

9.4.5.01 (uma) via da PLANTA TOPOGRÁFICA do lote;

9.4.6.01 (uma) cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART - CREA), ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT - CAU), emitida pelo responsável Técnico pelo projeto, assinada inclusive pelo Proprietário, devidamente quitada;

9.4.7.01 (uma) cópia simples do contrato aquisitivo ou da matrícula do lote ou escritura se houver;

9.4.8. O Plantão Técnico não recepcionará a documentação, caso as peças exigidas não estejam completas.

9.5. A Planta Topográfica deverá ser elaborada por profissional habilitado, e nela constarem as

seguintes informações:

9.5.1. Quadro padrão do loteamento devidamente preenchido e assinado em todos os campos solicitados, sendo numerado como folha 01/0x;

9.5.2. Desenho das curvas de nível a cada metro;

9.5.3. Constar a orientação do terreno em relação ao Norte Magnético;

9.5.4. Indicação das medidas de cada segmento ou perímetro que define o imóvel;

9.5.5. Demarcação de córregos, águas e faixas de galeria, se houver;

9.5.6. Indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel e seus rumos;

9.5.7. Indicação de cotas de nível nos vértices do lote e no alinhamento da guia da calçada;

9.5.8. Locação de elementos de pequenos, médios e grande porte (afloramento rochoso, árvores, espécies nativas etc.) encontrando-se esses no lote ou no passeio defronte ao lote;

9.5.9. Indicação dos postes de energia elétrica, caixas de passagem de águas pluviais, energia etc.;

9.5.10. Indicação do passeio (calçada) com suas dimensões;

9.6. Na Planta do Projeto Simplificado e na Planta Arquitetônica deverão constar as seguintes informações:

9.6.1. Quadro padrão do loteamento devidamente preenchido e assinado em todos os campos solicitados, sendo numerado como folha 02/0x;

9.6.1.1. No caso de vários desenhos de um projeto não couberem em uma única folha, será necessário numerá-las no quadro legenda, em ordem crescente, indicando o número de folhas (por exemplo: 01/03, 02/03 e 03/03);

9.6.2. Indicar a implantação de todos os pavimentos, com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada, recuos, muros de arrimo, posição dos abrigos de energia, gás e água, calçadas, mureta, muros, canil e piscinas, casa de máquinas e área permeável;

9.6.3. Indicar a posição da residência a construir, com cotas em relação às linhas limítrofes, localização das servidões que porventura onerem o imóvel, locação de postes e árvores defronte ao imóvel;

9.6.4. Indicar as cotas de nível de cada pavimento de acordo com as cotas do levantamento Topográfico;

- 9.6.5. Orientação Norte-Sul;
- 9.6.6. Indicar as linhas de cortes transversais e longitudinais nas plantas;
- 9.6.7. Cortes esquemáticos de todo o projeto, sendo um transversal e um longitudinal, onde deverá constar o perfil do terreno antes da terraplanagem, a altura dos compartimentos, os níveis dos pisos internos, a indicação do acesso à edificação, cota de altura máxima da cumeeira, altura dos muros de arrimo e de divisa. Poderá ser exigido mais de um corte transversal ou longitudinal, quando no projeto evidenciar pontos críticos de aterro junto aos muros de divisa.
- 9.6.8. Fachadas para as vias públicas, com indicação do perfil da Rua;
- 9.6.9. Indicar no quadro de áreas a porcentagem da área permeável do lote;
- 9.6.9.1. A escala indicada na planta não dispensa o emprego de cotas para dimensões dos diversos perímetros, pés direito e posições em relação às linhas limítrofes; e
- 9.6.9.2. A diferença entre cotas e escala poderá ser de, no máximo 3% (três por cento), prevalecendo sempre o valor da cota, em caso de divergência;
- 9.6.9.3. A escala adotada no projeto deverá ser a de 1:100, com exceção do quadro de situação que deverá ser em 1:2000, podendo os detalhes construtivos serem elaborados em outras escalas a critério do projetista.
- 9.7. As indicações no Projeto deverão seguir as normas da ABNT, quando não expressas neste Manual.
- 9.8. Se os projetos não estiverem completos ou apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos, o proprietário e seu responsável técnico serão notificados para prestar esclarecimentos no prazo de 15 dias corridos, contados da data do recebimento do comuniqué-se, cuja falta de atendimento implicará no arquivamento do processo.
- 9.9. As reformas externas das residências, ampliações e diminuições de área externa à edificação, inclusão de equipamentos e acessórios, estarão sujeitos a esta Norma em todas as suas exigências. O Conselho Técnico da AMVP estabelecerá as documentações necessárias caso a caso.
- 9.9.1. Entende-se por equipamentos e acessórios, construções como quiosques, pergolados, piscinas, casas de máquinas, saunas, canil, garagens, quadras esportivas, antena parabólica, reservatórios, depósitos, etc.
- 9.10. É reservado à ASSOCIAÇÃO o direito de indagação sobre os destinos das obras, em conjunto com seus elementos componentes, e recusar, justificadamente, aqueles que forem julgados inadequados ou inconvenientes sobre os aspectos de segurança, higiene e salubridade.

- 9.11. Se houver, durante o período de obras, substituição do responsável técnico, o proprietário, deverá comunicar imediatamente à AMVP o nome e a qualificação do novo responsável através de documento assinado por ambas as partes, e ainda apresentar cópia da ART do CREA ou RRT do CAU desse profissional para a referida obra.
- 9.12. A ASSOCIAÇÃO se exime do reconhecimento de direitos autorais e pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração do projeto.
- 9.13. Para modificação em projetos aprovados, será necessária a aprovação de projeto substitutivo com as modificações respectivas, devendo ser apresentados os mesmos documentos descritos anteriormente, bem como pagamento de nova taxa referente à análise.

## **10. NORMAS E PARÂMETROS PARA USO DO SOLO E PROJETOS DE RESIDÊNCIAS**

- 10.1. O Conselho Técnico da AMVP analisará os projetos seguindo as Normas constantes no Estatuto Social da AMVP, especificadamente no artigo 2º parágrafos 1,2 e 3 e neste MANUAL DE OBRAS.
- 10.2. Não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser encaminhado para a AMVP para análise e aprovação antes de ser enviado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos e Poderes Públicos competentes.
- 10.3. A residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus dependentes.
- 10.4. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), com exceção de caixas d'água, que poderá ter no máximo 10% (dez por cento) da área do pavimento superior e ter harmonia ou estilo arquitetônico compatível com a construção principal, bem como exceção ao previsto no item 10.10 deste MANUAL DE OBRAS
- 10.5. Além dos dois pavimentos mencionados no item 10.4 acima, serão tolerados um porão ou um sótão, quando aquele for necessário pela topografia do terreno ou por estilo arquitetônico
- 10.6. Caracteriza sótão o aproveitamento do telhado para um ambiente onde seu pé direito seja variável, no máximo de 2,50m de altura no ponto médio, portanto sem laje, caracterizando um ambiente de curta permanência.
- 10.7. Caracteriza porão o pavimento onde o seu teto (incluindo a laje) encontra-se até 1,25m acima do nível da guia, e possui altura máxima de 2,50m de pé direito. (como critério para o nível da guia, será adotado no centro do alinhamento frontal do lote).

10.8. O porão e o sótão farão parte do Índice de Aproveitamento e sua metragem não poderá ultrapassar 50% da área do pavimento térreo para o porão e 10% da área do pavimento superior para o sótão.

10.9. Quando a construção tiver porão, o pavimento térreo pode estar no máximo a 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima do nível da guia. Este desnível será em talude e ajardinado, ajustando a calçada ao pavimento térreo, de maneira a dar continuidade ao paisagismo do loteamento. (como critério para o nível da guia, será adotado no centro do alinhamento frontal do lote).

#### **10.10. TERRENOS COM DESNÍVEL MAIOR QUE 6m:**

10.10.1. Será permitida a construção de 3 pavimentos, quando a residência não tiver porão e quando o desnível do terreno for igual ou superior a 6m entre a divisa frontal e a divisa dos fundos do lote, sendo que o terceiro pavimento deve estar recuado 9,00m (nove metros) do alinhamento frontal do lote. Para lotes de esquina, além de respeitar o recuo frontal de 9,00m (nove metros) para a via principal, deverá respeitar um recuo de 9,00m (nove metros) do alinhamento frontal do lote para a rua secundária.

10.10.2. Quando a construção tiver 3 pavimentos, o pavimento térreo pode estar no máximo a 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima do nível da guia. Este desnível será em talude e ajardinado, ajustando a calçada ao pavimento térreo, de maneira a dar continuidade ao paisagismo do loteamento. (como critério para o nível da guia, será adotado no centro do alinhamento frontal do lote).

10.10.3. Em toda sua área de projeção, a altura da edificação não poderá exceder o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando as estruturas de cobertura.

10.11. A área de construção deverá ter:

10.11.1. No mínimo 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para a edificação principal, não contabilizando área para edícula, churrasqueira, abrigo para carros, varanda(s) e terraço(s);

10.11.2. No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um);

10.11.3. Área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação no máximo igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote;

10.11.4. A área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos), somados às áreas da edícula, churrasqueira, varandas, abrigo para carros, reservatórios e canil não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total

do lote;

10.11.5. O índice de elevação (pé direito) é de 3,00 metros;

10.11.6. A taxa permeável (T.P.) é de 25%.

10.12. As edificações destinadas à churrasqueira, banheiro, depósito, conhecidas como Edículas, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito de 3,00m (Três Metros) e a profundidade máxima de 5,00m (Cinco Metros) contados a partir do recuo de 3m (três metros) do alinhamento de fundo do lote.

10.13. As edículas deverão estar afastadas no mínimo 3,00m (Três Metros) da construção principal, respeitar o recuo lateral de 1,50m (Hum Metro e meio) e o recuo de fundos de 3,00m (Três Metros).

10.14. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção horizontal da construção principal.

10.15. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição da "Autorização para início das Obras", será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) 90 (noventa) dias a contar da data da expedição da referida Autorização.

10.16. Construções complementares a residências tais como canil, gazebo, quiosque, etc. deverão receber atenção especial do Conselho Técnico antes do início da obra, com a apresentação de projeto contendo planta simples, corte esquemático e memorial descritivo, seguindo as mesmas normas referentes à residência, caso não tenham normas específicas.

10.17. Não será permitida a construção e/ou instalação, ainda que a título de uso familiar, de chiqueiros, galinheiros, estrebarias ou qualquer outro tipo semelhante que tire a tranquilidade do local, que produzam odores desagradáveis ou que prejudiquem a higiene e/ou tranquilidade da área. A construção de canil é permitida, nos limites discriminados no item 11.7.2, desde que não seja para fins comerciais.

10.18. As construções deverão ser executadas obrigatoriamente em alvenaria, blocos de concreto ou material similares, totalmente revestidos externamente, ficando expressamente proibidas as construções de madeira, pau-a-pique, choupanas, ainda que a título provisório, inclusive casas de madeira pré-fabricadas.

## **11. DO AFASTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES (RECUOS)**

11.1. Recuos: São as distâncias mínimas e obrigatórias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas, medidas perpendicularmente a estas. Os

recuos mínimos são definidos por linhas paralelas às mesmas.

11.2. Todos os recuos são definições urbanísticas e deverão ser obedecidos para a valorização do loteamento. Em caso de existir abertura para iluminação e ventilação na faixa de recuo, deverão ser observadas as medidas estipuladas pela engenharia sanitária.

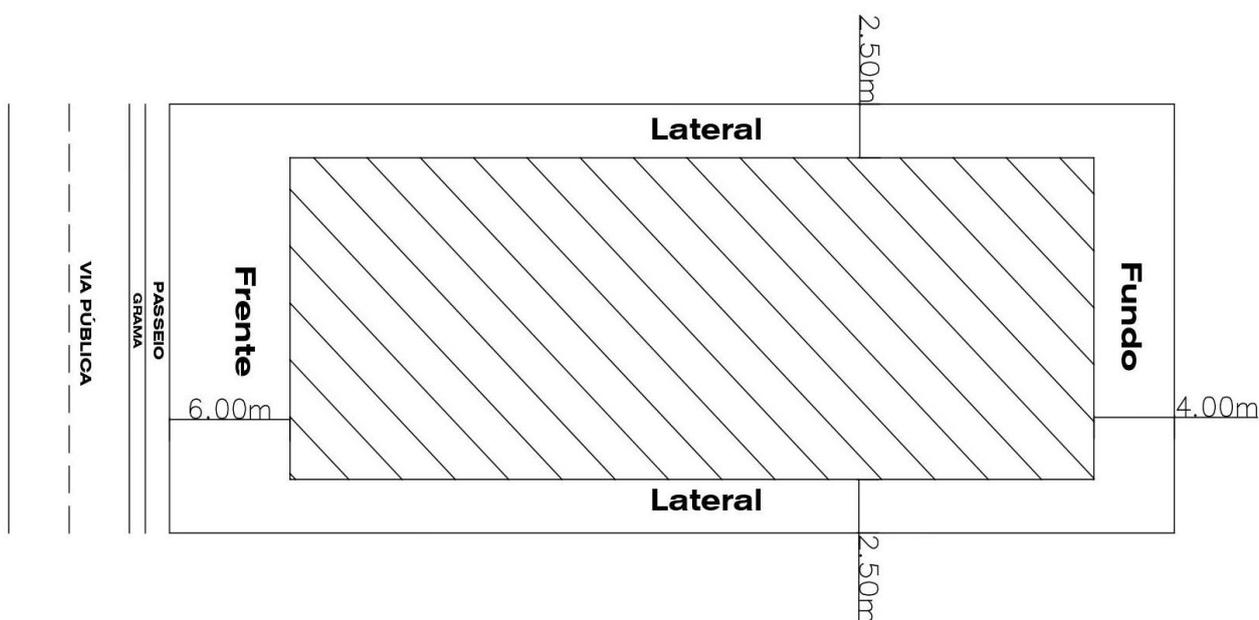
11.3. A construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

11.3.1. Recuo de frente: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento da divisa com a via pública;

11.3.2. Recuo de fundos: 4,00m (quatro metros), medidos da divisa aos fundos;

11.3.3. Recuos laterais: 2,50 (dois metros e meio), de cada lado;

O esboço a seguir ilustra os recuos:



11.4. Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

11.4.1. Recuo de Frente para a rua principal: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento da divisa com a via pública;

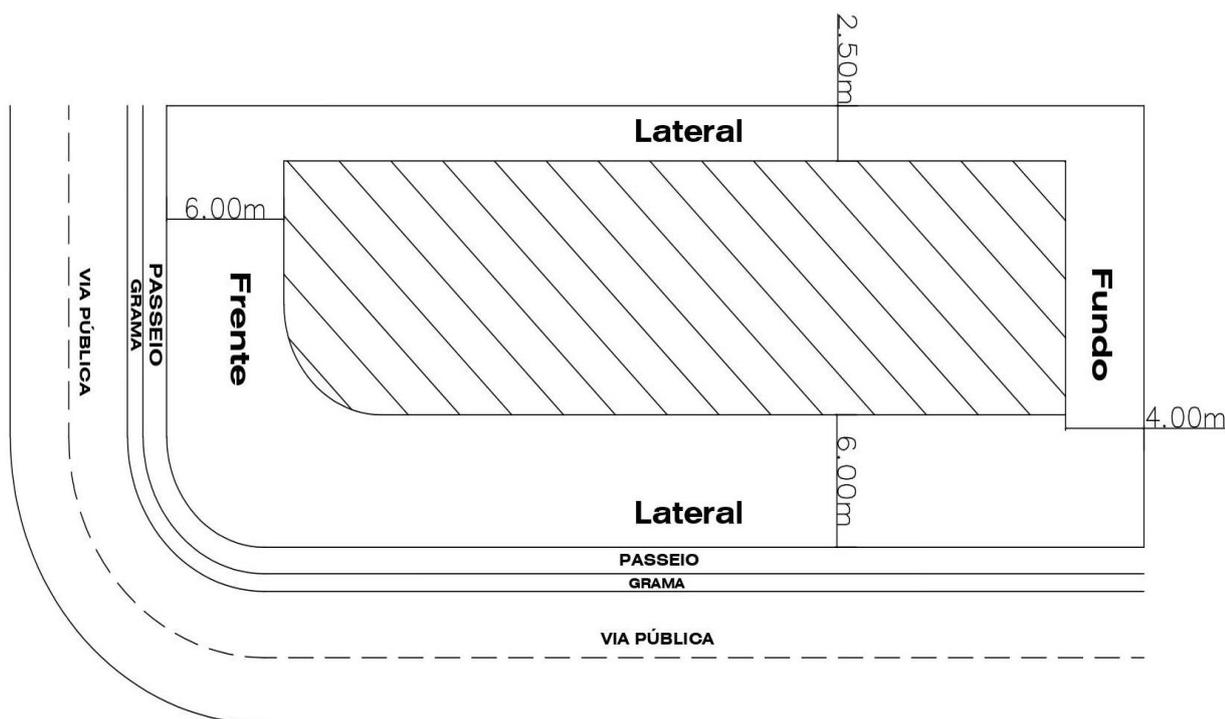
11.4.2. Recuo de Frente para a rua secundária: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento da divisa com a via pública;

11.4.3. Aos fundos: 4,00m (quatro metros) oposto à Rua Principal;

11.4.4. Lateral: 2,50m (dois metros e meio) oposto à Rua Secundária;

Obs. - Entende-se por rua principal a de menor testada do lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão de lote.

O esboço a seguir ilustra os recuos:



11.5. A Edícula obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- 11.5.1. Recuo de Fundos: 3,00m (Três Metros) a partir do alinhamento da divisa do terreno;
- 11.5.2. Lateral: 1,50m (Hum metro e cinquenta centímetros) para ambos os lados do terreno. Quando houver faixa de servidão a edícula deverá respeitar o recuo mínimo exigido pela faixa de servidão, que é de 3,00m (três metros) além de estar recuada 3,00m (três metros) da edificação principal.

11.6. O lote que possuir frente para duas ruas e que não seja lote de esquina deverá ter recuo de frente de 6,00m (Seis metros) para as duas ruas.

11.7. Não serão permitidos quaisquer tipos de construções nos recuos obrigatórios, exceto os itens descritos abaixo que possuirão recuos específicos:

- 11.7.1. Edícula, conforme descrito no item 11.5 acima;
- 11.7.2. Canil, área máxima construída de 6 m<sup>2</sup> com dimensão máxima de 3,00m e altura de 2,00m, contada a partir do chão até a cumeeira do telhado, devendo respeitar o recuo lateral de 2,50m e o de fundos de 3,00m;
- 11.7.3. Piscina descoberta deverá respeitar o recuo lateral de 1,50m e o recuo de fundos de 1,50m, exceto para os lotes que possuem servidão, os quais deverão respeitar o recuo da servidão, que é de 3,00m, além de estar recuada 1,50m da edificação principal.
- 11.7.4. Casa de máquinas enterrada, que deverá respeitar o recuo lateral de 1,50m e o de

fundos de 1,50m, exceto para os lotes que possuem servidão, os quais deverão respeitar o recuo da servidão, que é de 3,00m;

11.7.5. Cascata deverá respeitar o recuo lateral de 1,50m e o de fundos de 1,50m;

11.7.6. Quando a cascata estiver dentro do recuo de fundo, deverá respeitar a altura máxima quando a cascata estiver dentro do recuo de fundo, deverá respeitar a altura máxima de 1,80m.

11.7.7. Será permitida a instalação de ducha junto ao muro de divisa, desde que proceda a impermeabilização do muro e que a altura da mesma não ultrapasse a altura do muro de divisa.

11.7.8. Será permitida a instalação de toldo dos tipos retrátil ou removível, desde que seja fixado na parede da edificação principal ou da edícula (em balanço). Este deverá seguir os limites expostos para as marquises ou beirais, conforme item 11.9.

11.7.9. Pergolados sem cobertura, desde que para uso paisagístico, poderão ser construídos seguindo os mesmos recuos estipulados para a edícula.

11.8. Os terraços e varandas não poderão invadir os recuos obrigatórios.

11.9. Todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria, porém após a alvenaria só haverá o beiral do telhado ou marquise (laje em balanço sem uso como piso na parte superior), com largura máxima igual a 1,00m (um metro). Caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m, os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com decréscimo de 1,00m.

11.10. A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim e acesso descoberto a residência, não podendo ter outra utilização.

## **12. MUROS E FECHAMENTOS**

12.1. Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de para a rua principal e para rua secundária. Nas linhas divisórias laterais, na extensão mínima de 6,00m (seis metros) correspondentes ao recuo de frente contado do alinhamento da rua, somente serão permitidos muros de contenção ou cerca viva com altura máxima de 0,50m (meio metro) a partir do nível do terreno natural, podendo a partir desse ponto, para o restante das divisas laterais e divisas de fundo serem executadas cercas vivas com ou sem alambrado ou muros de alvenaria, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) a partir do nível natural do terreno.

12.1.1. Nos terrenos em declive, as muretas laterais dentro do trecho destinado ao recuo frontal deverão ter altura máxima de 0,50 metros acima do nível da guia junto a divisa com a calçada e deste ponto até o recuo frontal de 6 metros, poderão seguir em nível

desde que não ultrapasse 1,80 metros do perfil natural.

- 12.2. A partir da faixa de recuo frontal, nas faixas de recuos laterais não poderão ter fechamento, exceto por portões vazados, gradil, ou vidros transparentes com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 12.3. Não será permitido o fechamento dos lotes com arame liso ou farpado.
- 12.4. O muro de divisa poderá ter altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 12.5. Quando for necessária a execução de muros de arrimo a altura máxima permitida junto à divisa do lote em relação ao nível do terreno natural do vizinho será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura, quando em aterro (acima do perfil natural do terreno); já nos casos em que houver o corte do terreno a altura do arrimo (abaixo do perfil natural) ficará a critério do projetista.
- 12.6. Os muros de arrimo deverão ser devidamente impermeabilizados e possuir drenos, encaminhando as águas do lençol freático e águas pluviais para a via pública.
- 12.7. Os muros externos (se houver) deverão obrigatoriamente possuir acabamento compatível com a residência, (ex.: muro rebocado ou chapiscado sobre reboco sarrafeado, pintado ou com vegetação tipo trepadeira, desde que não ultrapasse a divisa do imóvel vizinho).
- 12.8. Será permitido o fechamento do lote com telas específicas, cercas vivas, vegetações, seguindo as mesmas regras dos muros.
- 12.9. Em lotes de esquina, na testada do lote que corresponde à frente para a rua secundária, poderá haver fechamento frontal em 50% da testada do lote, no alinhamento com a calçada, com materiais que farão parte do paisagismo, tais como madeira e cerca viva, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), não podendo em hipótese alguma, serem utilizados materiais como: alvenaria, grades metálicas, telas ou arame farpado ou liso. Na curva de concordância entre a rua principal e a rua secundária, poderá haver fechamento com os mesmos materiais, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), recuados a 3m do alinhamento frontal do lote.
- 12.10. Entende-se por testada do lote para rua secundária, a distância entre a divisa dos fundos até o ponto de tangência da curva que forma a esquina.
- 12.11. Entende-se por curva de concordância o arco formado entre os dois pontos de tangência das vias principal e secundária com a curva da esquina.

### **13. PROCEDIMENTO PARA LIBERAÇÃO DAS OBRAS**

- 13.1. O Conselho Técnico controlará e fiscalizará todas as obras, para que sejam cumpridas as normas definidas para o referido loteamento.

- 13.2. Antes da execução de qualquer obra no lote ou terraplenagem, o proprietário deverá solicitar à Associação a devida autorização para tal fim, através do protocolo dos seguintes documentos:
- 13.3. 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS” devidamente preenchidas e assinadas, no padrão estabelecido no Anexo 04;
- 13.4. 01 (uma) via original ou uma cópia autenticada da Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;
- 13.5. 01 (uma) cópia do Memorial aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;
- 13.6. 01 (uma) cópia simples do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;
- 13.7. 01 (uma) cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T) emitida pelo responsável técnico da obra, assinada inclusive pelo Proprietário, devidamente quitada.
- 13.8. Se for constatada falta ou discordância de documentos, informações ou projetos, o proprietário será notificado, devendo tomar as providências cabíveis ou sua correção, ficando suspensa a emissão da “AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS”, até que a documentação esteja regularizada. O Conselho Técnico, porém, não terá nenhuma responsabilidade técnica sobre as execuções das obras.
- 13.9. A “AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS” será emitida, desde que:
- 13.9.1. Não haja pendências no processo de Aprovação do referido Projeto;
- 13.9.2. Apresente todos os documentos descritos no item 13.
- 13.10. É proibida a execução de quaisquer serviços sem a autorização expressa do Conselho Técnico, através da “AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS”.

## **14. EXECUÇÃO DAS OBRAS**

### **14.1. OBJETIVO**

- 14.1.1. Os procedimentos de construção descritos abaixo visam à disciplina dos trabalhadores, a segurança e higiene do Loteamento e o cumprimento das Leis do Ministério do Trabalho e as leis do Loteamento.

### **14.2. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS OBRAS**

- 14.2.1 As normas de procedimento de segurança, entradas e saídas, atitudes e comportamentos dentro do loteamento serão definidas pela Administração em concordância com a empresa de segurança contratada pela AMVP e deverão ser integralmente seguidas.

### **14.3. INÍCIO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

- 14.3.1 A AMVP ou através de empresa contratada, controlará e fiscalizará o Loteamento, para que sejam cumpridas as normas definidas para o referido loteamento.
- 14.3.2 Antes da execução de qualquer obra ou terraplenagem no lote, o proprietário deverá possuir a Autorização de Início de Obras, expedida pela AMVP. Sem a devida autorização, não será permitido iniciar as obras ou qualquer tipo de serviços no lote, exceto a limpeza (roçado manual).
- 14.3.3 Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de obras cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e cópia do Alvará de Execução da obra.
- 14.3.4 A AMVP e/ou a empresa contratada para a fiscalização das obras, não terão nenhuma responsabilidade civil, técnica ou trabalhista sobre as execuções das obras e sobre os funcionários ou prestadores de serviço das mesmas.
- 14.3.5. Após a expedição da “Autorização para início das Obras”, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da expedição da referida Autorização. No caso do não cumprimento da demolição, a AMVP a fará e eventuais custos serão cobrados do proprietário do lote.
- 14.3.6. A execução de obras deverá obedecer ao projeto aprovado pela AMVP e ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiba, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade e das propriedades particulares.
- 14.3.7. Após a liberação das obras, deverão obrigatoriamente ser instaladas, em local visível, voltadas para a via pública, placas dos profissionais responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra, cada uma contendo as informações mínimas, tais como: Nome, Profissão, CREA/CAU, Telefone e Endereço. Essas placas deverão ter dimensão mínima de 1,00 x 0,70 m. e máxima de 2,00 x 2,00m.
- 14.3.8. Caso o CREA/CAU venha a exigir a colocação de placas das empresas que emitirem ART/RRT para a referida obra, tais placas deverão ser instaladas e seguir o padrão descrito acima.
- 14.3.9. Não será permitida a instalação de placas de prestadores de serviços e fornecedores diversos, tais como: sondagem, terraplenagem, gesso, raspagem de tacos, telhas, lajes, metais, fornecedor de água etc.
- 14.3.10. Não será permitida a instalação no lote de qualquer tipo de placa antes do início das obras, caracterizado como a instalação de poste de energia, padrão de hidrômetro, construção de muros de arrimo, terraplanagem e/ou estaqueamentos.

14.3.11. Não será permitido o início da obra, sem que o fechamento do terreno esteja totalmente concluído.

#### **14.4. CASA DE FORÇA, CAVALETE DE ÁGUA, SUPORTE DE LIXO, CAIXA DE CORREIO, DEPÓSITO DE GÁS, CAMPAINHA e AR-CONDICIONADO.**

14.4.1 A construção da casa de força e ligação de água e esgoto deverá anteceder ao início da construção da residência e dos muros.

14.4.2 A casa de força deverá seguir medidas padronizadas pela CPFL e o cavalete de entrada de água deverá seguir medidas padronizadas pela SABESP.

14.4.3 A casa de força NÃO poderá ser alongada para composição de depósito ou casa para botijão de gás.

14.4.4 O abrigo de gás poderá ser instalado na divisa do terreno, após o alinhamento do recuo frontal, desde que atenda as dimensões máximas de 1,60 metros de altura, 2 metros de comprimento e 0,50 metros de largura (medidas acabadas) e com portas vazadas.

14.4.5 É obrigatório a instalação de lixeira metálica com dimensão máxima de 0,60x0,60m e altura máxima de 1,20m. Esta poderá ser instalada junto ao poste particular de entrada de energia no alinhamento do lote.

14.4.6 Quando a lixeira tiver dimensões maiores que as definidas acima, deverá estar totalmente interna ao lote.

14.4.7 Caso haja depósito de lixo em alvenaria, este deverá respeitar todos os recuos determinados para a residência e obedecer às normas sanitárias vigentes.

14.4.8 A caixa de entrada de energia deverá estar junto ao poste particular de entrada de energia elétrica e deverá ter, no máximo, 2 (dois) metros de altura, 2 (dois) metros de comprimento junto à divisa lateral do lote e 45 (quarenta e cinco) centímetros de largura, medidas estas acabadas.

14.4.9 As ligações externas de luz, elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste de energia elétrica privado e a edificação principal.

14.4.10 A caixa de correio poderá ser instalada no alinhamento do terreno com a calçada, devendo estar totalmente para dentro do terreno, não podendo invadir a calçada.

14.4.11 Instalar caixas de correios nas residências;

14.4.12 Instalar números nas residências.

14.4.13 É recomendado a instalação de campainhas após a conclusão da residência.

14.4.14 A unidade condensadora do aparelho de ar-condicionado poderá estar fixada junto as paredes externas dos imóveis.

## 14.5. CANTEIRO DE OBRAS E UTILIZAÇÃO DE LOTE VIZINHO

14.5.1. O canteiro de obras de cada lote deverá limitar-se às linhas de divisa do mesmo.

14.5.2. No canteiro de obras será permitida por uso temporário a instalação, nos recuos, do barracão provisório para depósito de materiais e instalação sanitária, ambos com paredes e telhados leves (não pode ser de alvenaria), sendo obrigatório à remoção destes no término das obras. Poderá ter uma área máxima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e deverá ser obrigatoriamente pintado de “*verde escuro*”, todas as faces. Será obrigatória a sua manutenção sempre em perfeito estado, para conservar o padrão estético do loteamento. Não serão admitidos barracões em más condições de uso e estética.

14.5.3. É obrigatória a execução de banheiro para funcionários no canteiro de obras e este deverá estar ligado à rede pública de esgoto. Estes não poderão usar os sanitários da área comum do loteamento e nem os lotes vizinhos, sob pena de multas para o proprietário. A construção desse banheiro deverá anteceder a construção da residência e muros.

14.5.4. Materiais de construção só poderão ser armazenados no lote desde que a obra esteja em execução.

14.5.5. Todos os materiais estocados, equipamentos e as obras propriamente ditas, serão de responsabilidade única e exclusiva do proprietário do lote, ficando por sua conta e risco a guarda e manutenção dos referidos itens.

14.5.6. É terminantemente proibido jogar qualquer tipo de lixo em qualquer área do loteamento, sendo obrigatório o devido acondicionamento do lixo em sacos plásticos e estes deverão ser levados até as lixeiras.

14.5.7. Somente é permitida a utilização de terrenos vizinhos para depósito de materiais de construção, passagem e qualquer outro uso, **desde que devidamente autorizado por escrito pelo proprietário do lote em questão**, devendo manter o referido lote sempre limpo, visando à segurança e saúde dos condôminos. A referida autorização deverá ser encaminhada para a AMVP para a devida regularização. O lote vizinho que for utilizado (com a devida autorização) deverá ser entregue limpo e reconstituído, conforme situação inicial.

- 14.5.8. Entulho de material de construção não é considerado como material de obra e deverá ser acondicionado em caçamba própria para tal. É obrigatório o uso de caçambas nas obras para depósito de entulhos, que deverão estar alocadas internamente ao lote, podendo ser utilizados os recuos para esse fim, durante a construção. Não será permitida, em hipótese alguma, a instalação da caçamba na calçada e/ou rua, , exceto nos casos de reformas ou ampliações em que não haja condições de serem alocadas no recuo frontal; nestas condições, deverá ser encaminhado um pedido junto a administração para avaliação excepcional.
- 14.5.9. A caçamba não poderá ser utilizada como depósito de lixo, devido ao tempo que a mesma fica parada no lote, o que causará problemas de salubridade e higiene.
- 14.5.10. Durante a execução das obras, será obrigatória a manutenção do passeio (calçada) e da Rua, deixando-os desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, execução de argamassa ou concreto, depósitos de materiais, carga e descarga de materiais de construção ou caçambas de entulho.
- 14.5.11. É terminantemente proibida a queima de qualquer resíduo nos lotes.
- 14.5.12. É obrigatório o uso de tapumes de 2m de altura, em todo o perímetro do lote, respeitando as divisas do terreno, salvo nas condições de construção dos muros de divisa com altura de 1,80 metros.
- 14.5.13. Quando for utilizar o lote vizinho, desde que com devida autorização, será necessária a instalação de tapumes neste lote também.
- 14.5.14. Os tapumes deverão ser de materiais de boa qualidade (ex.: Tapume ecológico (reciclado de caixinha de leite), Tapume metálico, Tapume pré-moldado, Tapume de Madeira plastificada).
- 14.5.15. Os tapumes e o depósito de materiais **deverão obrigatoriamente ser pintados de verde escuro todas as faces e deverá receber manutenção durante o período de obras**. Não serão admitidos tapumes em más condições de uso e estética. O não cumprimento deste item será devidamente notificado e caso não seja cumprido haverá multa para o proprietário.
- 14.5.16. Instalar rede de proteção quando a construção for contígua a outra residência, para evitar sujeira no quintal vizinho e mesmo algum tipo de acidente.
- 14.5.17. Proibida a lavagem de ferramentas em geral, acessórios e equipamentos de pintura, latas de tintas, caminhões betoneira ou bomba de recalque de concreto, cujos resíduos se espalhem pela calçada, meio fio e via pública.

## 14.6. ÁGUAS PLUVIAIS, ESGOTO E SERVIDÕES

- 14.6.1. As águas pluviais deverão ser canalizadas e encaminhadas para uma caixa de inspeção, que deverá ser construída dentro do lote para a decantação de resíduos sólidos sendo depois encaminhadas para o meio fio. Em hipótese alguma poderá ligar-se à rede de esgotos.
- 14.6.2. As tubulações de água pluvial e esgoto deverão cruzar perpendicularmente ao alinhamento da guia.
- 14.6.3. Os lotes em declive que necessitam de passagem de rede de águas pluviais e rede de esgoto pelo lote vizinho, conforme definidos no projeto do loteamento, deverão obrigatoriamente ter as redes independentes até o destino de cada uma, sendo os custos da execução desta obra por conta do Associado proprietário do lote de origem das referidas redes. Para a passagem no lote vizinho, deverá obter a servidão do mesmo.
- 14.6.4. Os proprietários dos lotes que contêm servidão de passagem de rede de esgoto e rede de água pluvial estão cientes que as referidas redes são de uso exclusivo do lote vizinho e as mesmas passarão pelo recuo lateral ou de fundos de sua propriedade.
- 14.6.5. A AMVP não se responsabiliza pela obtenção de qualquer documento para fins de servidão junto aos proprietários.
- 14.6.6. A água proveniente da limpeza e esgotamento da piscina deverá ser conduzida para a galeria de águas pluviais.
- 14.6.7. A canalização das águas pluviais quando passar pelo imóvel vizinho, nas condições descritas no item 14.6.3. e 14.6.4. deverá ser refeita em qualquer tempo as custas do proprietário do imóvel de onde provém as águas pluviais, seja por motivo de execução de terraplenagem ou ampliação da construção no imóvel do proprietário concedente.
- 14.6.8. Os terrenos que fazem divisa com as áreas comuns e que necessitarem fazer o escoamento das águas pluviais, deverá executar a canalização as suas expensas até o ponto de lançamento final, definido pelo plantão técnico, inclusive deverá executar as caixas de inspeção quantas forem necessárias.

## **14.7. MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E TALUDES**

- 14.7.1. As obras de terraplenagem só poderão ser executadas após a liberação da “Solicitação de Início de Obras”.
- 14.7.2. Para os serviços de movimentação de terra, o proprietário da obra deverá aprovar o projeto como um todo, sendo obrigado a proteger os prédios lindeiros, vias e logradouros públicos por meio de obras de proteção contra deslocamento de terra e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade pelos danos que vierem a ocorrer.

- 14.7.3. Caso a terra retirada seja mantida no próprio lote ou em lote vizinho, para uso futuro na obra, a mesma deverá estar contida para que não se espalhe, sujando o passeio e a via pública. E caso não venha a ser usada no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a referida terra deverá receber cobertura evitando com isto a propagação de poeiras, também de erosão e conseqüente assoreamento do lago.
- 14.7.4. A execução da terraplanagem não poderá invadir os lotes vizinhos de propriedade de terceiros, vielas sanitárias, área de servidão, áreas verdes ou de proteção, passeios ou vias públicas, sendo que os lotes que fizerem a terraplanagem deverão iniciar as obras de MURO DE ARRIMO (se necessário for) IMEDIATAMENTE, sob sua responsabilidade e custas.
- 14.7.5. Caso não sejam iniciadas as obras da residência dentro de 30 (trinta) dias corridos da movimentação de solo, o proprietário deverá cobrir o lote com cobertura vegetal para que não ocorra erosão, ou mesmo que estejam em construção e oferecendo condições para a ocorrência de erosão, devendo os muros de arrimos serem executados por questões de segurança.
- 14.7.6. Em caso de erosão, o solo que for carregado para os lotes vizinhos, vielas, calçadas e/ou ruas, será de inteira responsabilidade do Associado proprietário do lote causador, o qual deverá fazer a devida limpeza às suas custas. Caso não seja cumprida a devida limpeza, a Associação a fará e emitirá ao Associado proprietário do lote causador do transtorno uma multa e a cobrança das custas para realização de tal serviço.
- 14.7.7. Os taludes e terraplanagens instáveis devem ter sua estabilidade garantida por meio de estruturas dimensionadas para esse fim.
- 14.7.8. Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em área de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e caneletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote ora comprometido, deverá ser previamente autorizada pela AMVP que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do comprador possibilitará, quando essas obras ocasionarem danos em áreas públicas, participação ativa da Associação e/ou órgão público a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes.

## **14.8. HORÁRIO DE TRABALHO, DESCARGA E CAPACIDADE DE CARGA**

- 14.8.1. Horário permitido de trabalho nas obras: De 2ª feira à 6ª feira, das 07h00min às 18:00hs, exceto feriados nacionais, estaduais e municipais e religiosos, bem como pontes de feriados, que não poderá haver expediente de trabalho. Não será permitida a permanência de pessoal na obra além do período de trabalho estabelecido.

- 14.8.2. Não será permitido pernoite de qualquer tipo de funcionário, prestadores de serviços e/ou profissionais dentro da obra ou em qualquer lugar do Loteamento, por questões de segurança, até a liberação da Ocupação de Residência, por parte da AMVP.
- 14.8.3. É obrigatório o uso de equipamentos de segurança, tais como capacetes, botinas, cintos de segurança, etc., de acordo com a Norma NR 18.
- 14.8.4. A entrada de caminhão betoneira e bate estacas será permitida até as 15h00min. Não será permitida, em nenhuma circunstância, a entrada depois desse horário devido ao prazo de descarga do concreto ultrapassar o horário permitido de trabalho dentro do Loteamento.
- 14.8.5. A carga e descarga de materiais de construção, bem como a entrega e retirada de caçambas de entulhos, só poderão ser feitas com a presença de um responsável pela obra e somente durante o expediente normal de serviço sendo permitida a entrada de caminhões até as 17h00min, exceto o caminhão betoneira e bate estacas que têm o seu horário estipulado no item acima.
- 14.8.6. A partir da permissão da entrada de caminhões e ou qualquer outro veículo no Loteamento, a responsabilidade pelo mesmo passa a ser do Proprietário do Lote a que tais veículos se destinam. O cuidado pela boa conservação das ruas, calçadas e/ou equipamentos comuns do Loteamento deverá ser tomado e caso os mesmos sejam sujos ou danificados por qualquer material ou motivo o proprietário do lote causador deverá fazer a devida limpeza ou manutenção as suas custas. Caso não sejam cumpridas essas exigências, a AMVP as fará e emitirá ao proprietário do lote causador do transtorno uma multa e a cobrança das custas para realização de tais serviços.
- 14.8.7. Em nenhuma hipótese, o caminhão betoneira ou outros veículos poderão fazer a sua limpeza dentro do loteamento.
- 14.8.8. Em nenhuma hipótese, o caminhão betoneira, ou outros veículos poderão pernoitarem estacionados nas ruas ou nos lotes deste loteamento, exceto máquinas de terraplanagem ou de fundação, desde que o terreno esteja totalmente fechado.
- 14.8.9. Não será permitida também a limpeza de bombas de concreto dentro do loteamento.
- 14.8.10. Se forem utilizados caibros e/ou outros materiais como “rampas” nas guias para os caminhões subirem na calçada e/ou lotes, estes devem ser retirados imediatamente após sua utilização, pois obstruem a passagem das águas pluviais ou podem entupir as bocas de lobo do Loteamento.

14.8.11. A carga máxima suportado pelo asfalto dentro do Loteamento é de 5 (cinco) toneladas por eixo de carga, sendo proibida a entrada no loteamento os que excederem esse peso.

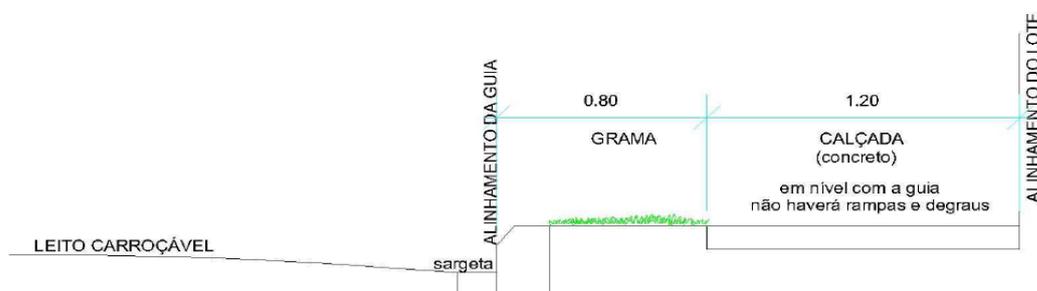
14.8.12. O peso total deverá ser checado junto à nota fiscal da mercadoria sendo transportada.

14.8.13. O caminhão betoneira poderá transitar com carga de até 5m<sup>3</sup>, sendo proibida a entrada no loteamento os que excederem essa carga.

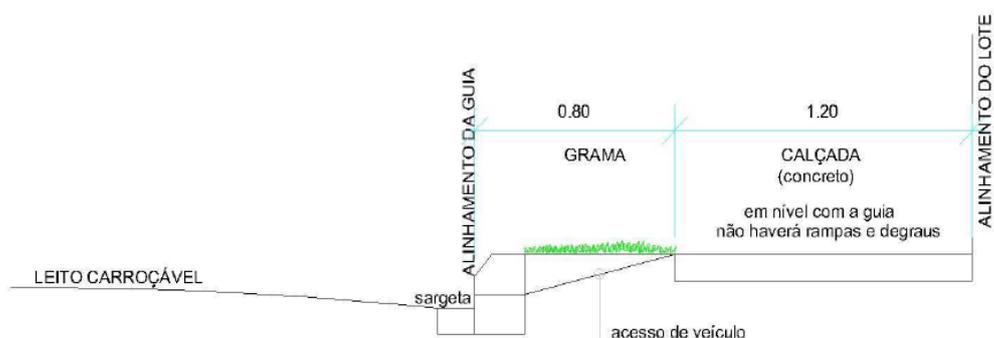
14.8.14. As cargas de terra, areia, pedras e outras transportadas a granel por caminhões ou caminhonetes, deverão estar cobertas.

## 14.9. PASSEIO PÚBLICO E REBAIXAMENTO DE GUIAS

14.9.1. O passeio público (calçada) deverá ser executado de acordo com os padrões do Loteamento, com uma faixa de grama de 0,80m em relação à guia, uma faixa de passeio com acabamento em concreto de 1,20m de largura e a distância remanescente até o alinhamento do lote (se houver) com uma faixa de grama. A faixa de passeio com acabamento em concreto não poderá ser revestido, pintado ou alterado para que no futuro a Associação execute padrão único de acabamento em todo o Loteamento.

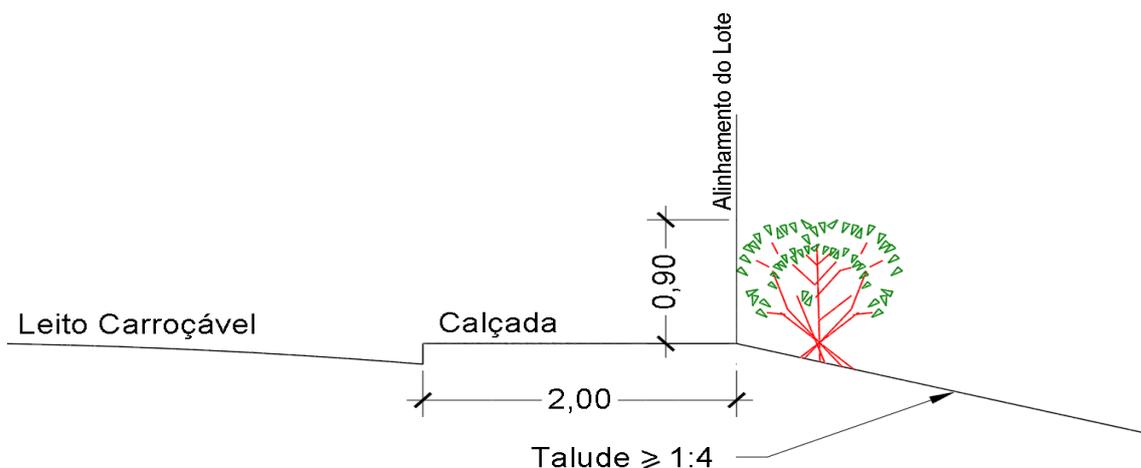


DETALHE PADRÃO DO PASSEIO



DETALHE PADRÃO DO PASSEIO P/ GUIA REBAIXADA

- 14.9.2. Nas faixas de grama que compõem a calçada padrão do loteamento não poderá haver qualquer tipo de vegetação arbustiva ou decorativa, apenas as árvores públicas existentes.
- 14.9.3. É obrigatório o nivelamento dos passeios entre lotes lindeiros, através do nivelamento seguindo o perfil da rua, dando continuidade ao passeio.
- 14.9.4. O passeio deverá ser mantido o nível original, não sendo permitido criar rampas ou desníveis. O mesmo deverá ser em nível com a guia original. Poderá haver uma inclinação de no máximo 5% para fins de escoamento de águas pluviais na faixa de grama. A faixa de concreto deverá sempre estar em nível.
- 14.9.5. O rebaixamento de guias deverá ser feito apenas no acesso de veículos e pedestres e a guia deverá ser reconstituída com acabamento estético perfeito, sendo obrigatória a faixa de grama entre os acessos.
- 14.9.6. Nos terrenos em declive, cujo talude do recuo frontal de 6 metros resultar inclinação maior ou igual a 4:1 (quatro metros na horizontal e um metro na vertical), será permitida a plantação de arbustos com limite máximo de altura de 0,90 m junto a divisa da calçada com o terreno, com o objetivo de proteção aos pedestres.



## 14.10. NOTIFICAÇÕES E PARALISAÇÕES DE OBRAS

- 14.10.1. Constatada irregularidade na execução da obra pelo desatendimento às normas do Loteamento e/ou ao projeto aprovado, o proprietário e o executor da obra serão notificados, sendo os mesmos obrigados a tomarem as devidas providências, arcando com as consequências legais caso não sejam atendidas as notificações.
- 14.10.2. As obras paradas devem ser mantidas limpas, incorrendo em multa para o proprietário caso não cumprir a limpeza das mesmas.

## **14.11. FINALIZAÇÃO DA OBRA**

- 14.11.1. Todas as alvenarias deverão ter acabamentos em todas as faces e deverão ser devidamente pintados.
- 14.11.2. Os muros de divisa deverão ter acabamento em todas as faces, rebocados ou com chapisco sobre reboco sarrafeado.
- 14.11.3. Quando o imóvel vizinho já possuir muro de divisa, o proprietário do imóvel em construção deverá enquanto erguer o seu muro, fechar a fresta entre ambos ou instalar as suas expensas ou em comum acordo com o vizinho o rufo para vedação contra a entrada das águas de chuva e com isto evitar umidades.
- 14.11.4. O lote vizinho utilizado como apoio deverá ser entregue limpo e desobstruído de quaisquer entulhos.
- 14.11.5. A faixa do recuo frontal do lote deverá ser no mínimo gramada para configurar a finalização da obra.
- 14.11.6. A remoção do tapume somente poderá ser feita na fase em que a obra já estiver totalmente concluída, inclusive com todas as portas e janelas, pisos e revestimentos, peças hidráulicas e sanitárias pintura interna e externa, calçada externa, jardinagem e passeio conforme descrito no item 14.9.1.

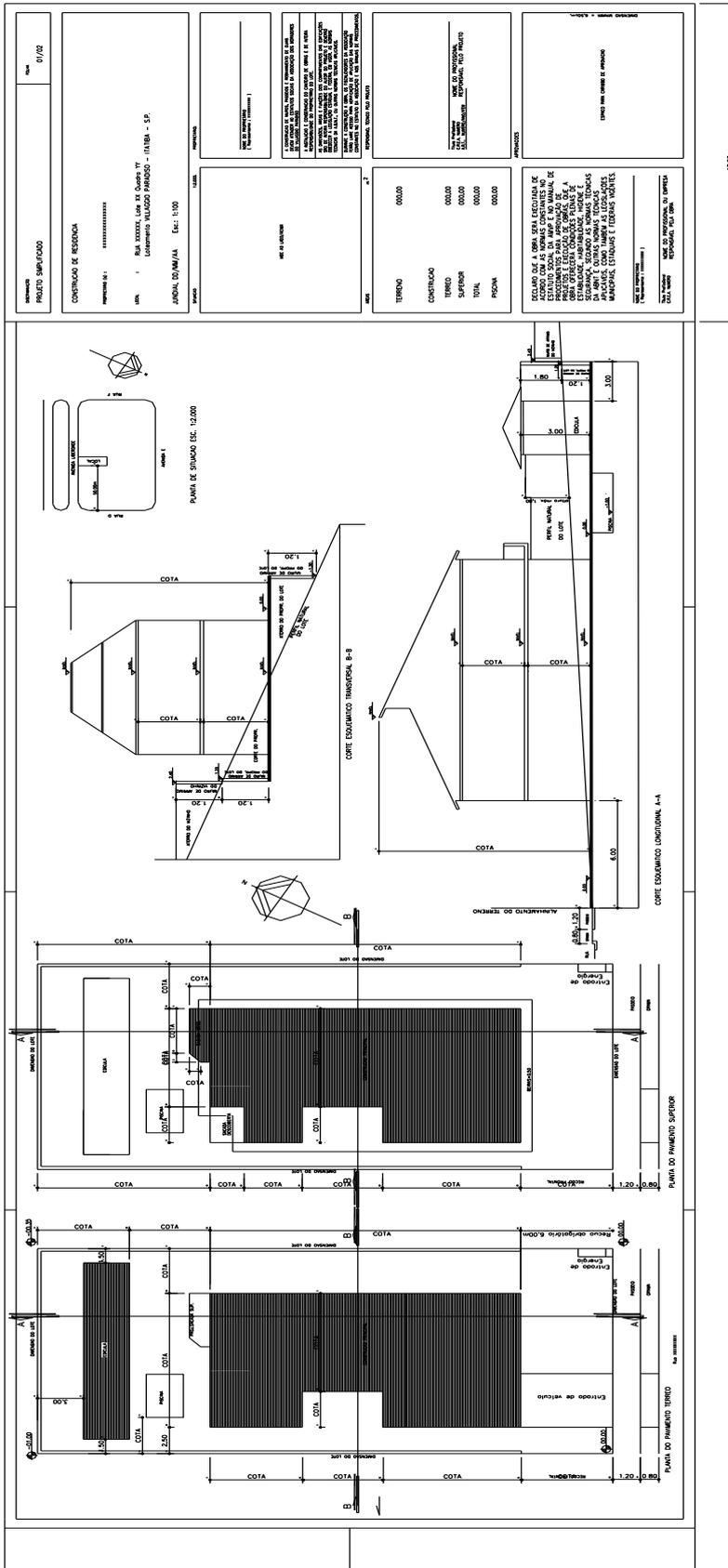
## **15. AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO**

- 15.1. Após o término das obras e antes da ocupação do imóvel, o proprietário deverá solicitar a devida autorização para tal fim, através de protocolo do seguinte documento:
- 15.2. 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” devidamente preenchida, no padrão estabelecido no Anexo 05;
- 15.3. 01 (uma) via do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba;
- 15.4. A “AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” será emitida desde que:
- 15.5. Não haja pendências no processo de Aprovação do Projeto do Proprietário junto a AMVP;
- 15.6. O imóvel esteja no mínimo com a parte interna e externa e os fechamentos laterais e fundos prontos e acabados, inclusive com a pintura e jardinagem, além do passeio público pronto, acabado e executado de acordo com os padrões do loteamento.
- 15.7. Se não tiver sido observada fielmente a planta aprovada, o proprietário será intimado a substituir o projeto arquivado na AMVP, sofrendo as penalidades deste Manual.
- 15.8. Se as modificações executadas no decorrer da obra infringem em algum ponto deste Manual, o proprietário será notificado a adequar o imóvel às normas vigentes;

- 15.9. A efetiva habitação do imóvel somente será permitida após a liberação pela AMVP. O proprietário deverá encaminhar requerimento à AMVP informando da conclusão da obra e solicitando tal liberação.
- 15.10. A AMVP deverá efetuar a vistoria final no prazo máximo de 10 (dez) dias e emitir documento liberatório ou “comunique-se” sobre eventuais problemas que impeçam a habitação. Nesse caso, o proprietário deverá atender ao mesmo e notificar após o cumprimento ou justificar-se, cabendo à AMVP a análise da justificativa.

## **16. NORMAS ADMINISTRATIVAS E DISCIPLINARES**

- 16.1. Todas as comunicações, ordens, solicitações, notificações, recursos e outros requerimentos, deverão, obrigatoriamente, ser por escrito, não importando a natureza do fato gerador, através de fax, cartas, documentos, e-mail ou qualquer outro meio de comunicação que permita o registro e a rastreabilidade de sua origem e deverão ser devidamente protocoladas pelo interessado perante a Associação.
- 16.2. A Segurança do empreendimento ou quem a AMVP indicar poderá a qualquer momento, vistoriar todos os funcionários contratados, canteiros de obras e dependências, bem como veículos, de forma a garantir a segurança do empreendimento e seus moradores.
- 16.3. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações residenciais, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção.
- 16.4. Não será permitida a distribuição de qualquer tipo de folhetos dentro do Loteamento.
- 16.5. Os associados obrigam-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelos seus respectivos lotes, de canalizações de água pluvial, que eventualmente sejam realizadas, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 2,50m (dois metros e meio) das suas divisas laterais ou aos fundos.
- 16.6. Os itens não descritos neste Manual deverão ser consultados previamente junto ao Plantão Técnico da AMVP.
- 16.7. O desentendimento às disposições desse Manual 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, pelo índice constante na tabela de multas em vigor e aplicado pela AMVP.
- 16.8. Quaisquer incidências não previstas neste Manual estarão sujeitas à apreciação pela AMVP e, na eventualidade de rejeição da solicitação, caberá recurso à Assembleia Geral. Na decisão final, tal resolução será incluída neste Manual.
- 16.9. Todas as edificações que foram regularmente aprovadas pela AMVP até o dia 02/09/2023, terão o direito adquirido de assim permanecerem, sem a necessidade de promover qualquer alteração ou adaptação no projeto original da edificação por conta de inovações trazidas nesta nova regulamentação.







## 18. ANEXO 02

Ao Presidente da AMVP

Loteamento VILLAGGIO PARADISO

### REQUERIMENTO

Assunto: APROVAÇÃO DE PROJETO DE UMA RESIDÊNCIA JUNTO A AMVP.

Endereço da Obra : \_\_\_\_\_

Quadra nº : \_\_\_\_\_ lote nº: \_\_\_\_\_

Nome Proprietário : \_\_\_\_\_

Endereço : \_\_\_\_\_

nº \_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_ Fone \_\_\_\_\_

Cel. \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

ven, mui respeitosamente, requerer deferimento do assunto acima no imóvel de minha propriedade.

Nome Resp. Técnico pelo Projeto: \_\_\_\_\_

Endereço \_\_\_\_\_

nº \_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_ Fone \_\_\_\_\_

Cel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Autorizamos ainda a AMVP e/ou a empresa contratada pela AMVP para fiscalização das obras a ter acesso à nossa obra e dependências até que a Solicitação para Ocupação de Residência esteja autorizada.

Temos ciência e nos comprometemos a iniciar a construção após a liberação da Solicitação de Início de Obras.

Itatiba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

assinatura proprietário

\_\_\_\_\_

resp. técnico pelo projeto

RG \_\_\_\_\_

CREA/CAU \_\_\_\_\_

**19. ANEXO 03**

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário(s) : \_\_\_\_\_

Endereço da obra : \_\_\_\_\_

Quadra nº \_\_\_\_\_ lote nº: \_\_\_\_\_

01. MOVIMENTO DE TERRA: \_\_\_\_\_

02. TIPO DE FUNDAÇÃO: \_\_\_\_\_

03. PAREDES INTERNAS: \_\_\_\_\_

04. PAREDES EXTERNAS: \_\_\_\_\_

05. COBERTURA: \_\_\_\_\_

06. BARRA IMPERMEÁVEL: \_\_\_\_\_

07. PISOS: \_\_\_\_\_

08. PORTAS: \_\_\_\_\_

09. JANELAS: \_\_\_\_\_

10. ÁGUAS PLUVIAIS: \_\_\_\_\_

11. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: \_\_\_\_\_

12. INST. HIDRÁULICAS: \_\_\_\_\_

13. CALHAS E CONDUTORES: \_\_\_\_\_

15. FORROS: \_\_\_\_\_

16. PINTURA: \_\_\_\_\_

17. LIMPEZA: \_\_\_\_\_

18. Outros (especificar): \_\_\_\_\_

Itatiba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura Proprietário

\_\_\_\_\_  
assinatura (se mais de um, identificar)

\_\_\_\_\_  
Responsável Tec: Projeto do Projeto

CREA/CAU \_\_\_\_\_ ART/RRT \_\_\_\_\_

## 20. ANEXO 04

1ª VIA - PROPRIETÁRIO - 2ª VIA - ADMINISTRAÇÃO

Ao Presidente da AMVP

Loteamento VILLAGGIO PARADISO

SOLICITAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS

Proprietário: .....

Quadra nº \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ lote nº: \_\_\_\_\_

Solicita, através desta, autorização para início de obra na Rua.....

quadra nº.....Lote nº..... deste. Comprometendo-me iniciar com a instalação imediata do barracão de obras, do poste padrão para energia elétrica e do cavalete com hidrômetro para água potável. Comprometo-me também, a efetuar a mudança somente com a casa acabada externamente, conforme consta no Manual de Procedimentos para Aprovação de Projetos e Execução de Obras do Loteamento Villaggio Paradiso.

Em situações de aterro e/ou rebaixo do terreno, comprometo-me a concluir os muros de arrimo, de acordo com o Manual de Procedimentos para Aprovação de Projetos e Execução de Obras, evitando desta forma, prejuízo a terceiros pelos quais assumo inteira responsabilidade. Conforme prevê os artigos 186, 927 a 954 do Código Civil Brasileiro.

Estamos cientes de todos os itens descritos no Manual de Procedimentos para Aprovação de Projetos e Execução das Obras e nos comprometemos a cumpri-los.

Informo para os devidos fins os dados do meu profissional responsável pela obra:

Nome Resp. Técnico pela Obra: \_\_\_\_\_

Endereço : \_\_\_\_\_

nº \_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_ Fone \_\_\_\_\_

Cel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Itatiba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura Proprietário

\_\_\_\_\_  
Resp. Técnico pela Obra

RG \_\_\_\_\_

CREA/CAU \_\_\_\_\_

**21. ANEXO 05**

1ª VIA - PROPRIETÁRIO

2ª VIA - ADMINISTRAÇÃO

Ao Presidente da AMVP

Loteamento VILLAGGIO PARADISO

**SOLICITAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA**

Proprietário(s): \_\_\_\_\_

Endereço da obra : \_\_\_\_\_

Quadra nº : \_\_\_\_\_ lote nº: \_\_\_\_\_

Solicita, através desta, autorização para ocupação da residência sito a  
Rua.....  
.....nº.....deste Loteamento.

Segue anexo a este, 01 (uma) via do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba

Itatiba \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Proprietário

RG: \_\_\_\_\_