



TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

ÍNDICE

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 243130

IDENTIFICAÇÃO..... 2

I. RESTRIÇÕES DA CONSTRUÇÃO E DO USO DO LOTE 3

II. INÍCIO DA EDIFICAÇÃO, OBRAS PROVISÓRIAS E REFORMAS..... 6

III. LIGAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS..... 8

IV. INGRESSO DE MATERIAIS, FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS..... 8

V. TRABALHADORES NAS OBRAS 9

VI. DISPOSIÇÕES GERAIS 10

VII. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS 14

TERMO DE RECEBIMENTO 15

PRENOTADO
RCPJ-BARUERI

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 243130

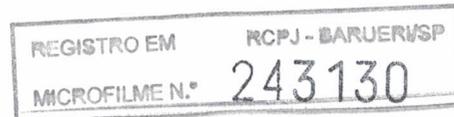
IDENTIFICAÇÃO

TERMO DE COMPROMISSO P/ APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA que entre si celebram, de um lado **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TAMBORÉ 3**, ora representada por seus diretores que este subscrevem, doravante referida apenas ASSOCIAÇÃO e, de outro lado, o ASSOCIADO identificado no final deste documento, doravante referido apenas **PROPRIETÁRIO**, titular de direitos sobre o lote identificado no final deste documento, localizado no loteamento denominado FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2A, administrado pela ASSOCIAÇÃO acima mencionada, segundo as cláusulas e condições que seguem:

PRINCÍPIOS GERAIS

- 1) As partes reconhecem que as regras aqui estabelecidas são supletivas e prevalecem após o cumprimento de legislação pertinente em vigor, particularmente a Lei municipal nº 1830 de 22/12/93 que dispõe sobre as normas administrativas para aprovação de projetos de construção, instalações, reconstruções e reforma ou demolição de obra; Lei nº 1831 de 22/12/93 (Código de Postura Municipal); Lei nº 1832 de 22/12/93, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de Santana de Parnaíba e a Lei nº 1833 de 22/12/93 que dispõe sobre o desdobramento de área fundiária para a formação de lotes populares.
 - a) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:
 - a) Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade;
 - b) Assegurar um adequado uso da propriedade.
- 2) Em nenhuma hipótese será autorizado o início da execução de qualquer obra sem a regular aprovação do respectivo projeto pela ASSOCIAÇÃO e a apresentação do alvará de liberação de construção expedido pela Prefeitura, sendo de exclusiva responsabilidade do PROPRIETÁRIO a aprovação do projeto junto aos órgãos públicos competentes.
- 3) A tramitação do projeto nos órgãos públicos deverá ser precedida de análise e aprovação do Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TAMBORÉ 03. O projeto e a documentação deverão ser apresentados em 01 (uma) via idêntica e deverá conter, no mínimo, o seguinte:
 - a) planta em escala 1:100 contendo levantamento planialtimétrico do lote;
 - b) plantas em escala 1:100 de todos os pavimentos cotados aos limites do lote;
 - b.1) indicação dos fechamentos frontais, laterais e de fundos;
 - c) plantas em escala 1:100 contendo 02 (duas) fachadas e 02 (dois) cortes representativos, no mínimo. Podendo ser exigidos mais cortes para melhor entendimento do projeto;
 - d) ART ou RRT do responsável técnico pela obra e muro de arrimo, quando houver;
 - e) Contrato de Compra e Venda do lote;
 - f) Autorização para uso de explosivos, quando for o caso;
 - g) Autorização para passagem de servidão, quando for o caso;
 - h) Autorização para uso do lote de apoio, quando for o caso.
 - i) ART ou RRT DO Laudo de regularização, levantamento arquitetônico e Levantamento planialtimétrico, quando for projeto de regularização.

- 4) Somente será aceita a entrada de projeto para aprovação da ASSOCIAÇÃO mediante preenchimento, rubrica e assinatura do PROPRIETÁRIO e responsável técnico no Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução de Obra.
- 4.1) Pagamento de taxa de aprovação, equivalente a 01 (uma) contribuição mensal de custeio da ASSOCIAÇÃO, (A taxa referida, dará direito a 02 (duas) análises do projeto em aprovação, nos casos em que sejam necessárias mais de 02 (duas) análises, haverá a necessidade de pagamento de nova taxa).
- 5) A tramitação do habite-se nos órgãos públicos deverá ser precedida de análise e aprovação do Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TAMBORÉ 03. A documentação deverá ser apresentada em 01 (uma) cópia e deverá conter, no mínimo, o seguinte:
- a) Projeto aprovado pela Prefeitura de Santana de Parnaíba;
 - b) Alvará de Construção expedido pela Prefeitura de Santana de Parnaíba;
 - c) Carta de inspeção do sistema de esgoto expedida pela ASSOCIAÇÃO.
- 5.1) Pagamento de taxa de liberação, equivalente a 01 (uma) contribuição mensal de custeio da ASSOCIAÇÃO.



I. RESTRIÇÕES DA CONSTRUÇÃO E DO USO DO LOTE

6) Afastamento das Divisas:

- 6.1) A construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:
- a) Recuo de frente: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento;
 - b) Recuo de fundos: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento dos fundos;
 - c) Recuos laterais: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado;
 - d) A projeção da cobertura (beiral) principal somente poderá avançar no máximo 90 cm (noventa centímetros) no recuo obrigatório;
 - e) Todos os recuos mínimos obrigatórios deverão ser medidos em faixa constante (cortados perpendicularmente às divisas em linha reta e tangentes às divisas em curva) das linhas de divisa da alvenaria acabada, observando que sacadas, floreiras, lareiras, dutos, ou quaisquer elementos arquitetônicos ou técnicos, não poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimos nas alíneas "a, b e c".
- 6.1.1) A faixa de recuo de frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.
- 6.1.2) No recuo de fundo será permitida a construção de caixa d'água elevada ou subterrânea, com projeção máxima de 2,00m (dois metros) x 2,00m (dois metros) ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro, piscina, e casa de máquinas subterrânea, em todos os casos, respeitando-se 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do alinhamento do fundo e laterais, observadas as restrições dos quiosques (item 7d1 e 4).
- 6.2) Em lotes de esquina, a construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:
- a) Para a rua principal, 6,00m (seis metros);
 - b) Para a rua secundária 5,00m (cinco metros);
 - c) Para as divisas laterais dos lotes contíguos 3,00m (três metros).

Nota: Define-se rua principal como a de menor testada do lote, e rua secundária como aquela voltada para a maior dimensão do lote.

- 6.3) Nos lotes que possuem área "non ædificandi", a construção poderá iniciar-se a partir da linha "non ædificandi" (respeitando-se os recuos mínimos obrigatórios).
- 6.4) Somente será permitido o rebaixamento de guia para acesso de veículos nos lotes num total de 8,00m (oito metros) em um ou dois lances, não podendo atingir a "boca de lobo". Para os casos em que haja necessidade de alteração do sistema, deverá ser feita a substituição por caixa com grelha, não sendo permitida a redução da área de captação.
- 6.5) Nos lotes situados nos extremos das quadras o acesso deverá ser sempre feito pela frente do lote.
- 6.6) Área de ocupação: A área de projeção horizontal da construção, somadas a área do quiosque, não poderá ultrapassar 60% (sessenta por cento) da área total do lote.
- 7) A construção será constituída de uma Residência unifamiliar, em monobloco, destinada exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. Permite-se a construção, independente do monobloco, de:
- a) Abrigo para medidores de água/energia elétrica, entrada de telefone e caixa de correio no recuo frontal, perpendicular ao passeio público;
 - b) Abrigo para recipientes de gás no Recuo Lateral, desde que respeitado o Recuo Frontal de 6,00m (seis metros) e obedecidas às normas técnicas vigentes, localizados numa distância mínima de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer residência, não podendo ultrapassar a altura máxima de 2.00m (dois metros) do PNT (Perfil Natural do Terreno), com acesso externo e ventilação permanente;
 - c) Piscinas, caixas d'água, fontes, cascatas e similares, desde que respeitado o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) dos Recuos Laterais e de Fundo, e o afastamento de 6.00m (seis metros) do Recuo Frontal, inclusive acessórios (casa de máquinas, saunas, sanitários, etc.), desde que subterrâneos;
 - d) Quiosque com cobertura de palha (sapé ou piaçava) ou com a mesma cobertura utilizada na edificação, atendidos os seguintes aspectos:
 - d.1) Não poderá ser edificado antes do início da construção principal;
 - d.2) Respeitados os recuos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo, 6,00m (seis metros) da divisa frontal e 3.00m (três metros) de qualquer ponto da fachada da edificação principal;
 - d.3) O quiosque poderá ter somente 01 (um) pavimento acima do PNT (Perfil Natural do Terreno) e um pavimento subterrâneo;
 - d.4) A altura máxima do quiosque não poderá exceder a 4.50m (quatro metros e cinquenta centímetros), cotados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura;
 - d.5) A área coberta do quiosque, não poderá exceder a 10% (dez por cento) da área de projeção da edificação principal;
 - d.6) O quiosque poderá ser utilizado, somente, para abrigar churrasqueira e seus acessórios, sauna, sala de ginástica e instalações sanitárias;
- 8) Somente serão permitidos projetos de residências em monobloco para habitação de, apenas, uma única família e seus empregados, e deverão conter, no máximo, 3 (três) pavimentos (subsolo, térreo e superior). A cota do pavimento térreo da residência deverá estar entre mais 1,00m (um metro) ou menos 1,00m (um metro) da cota média da guia do logradouro público existente.



- 8.1) Nos lotes cuja declividade seja superior a 10% (dez por cento), o subsolo, deverá atender as seguintes restrições:
- O nível do piso acabado do pavimento térreo deverá ficar, no máximo, 1,00m (um metro) acima da cota média da guia, na testada do lote;
 - A área do subsolo não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) da área do pavimento térreo;
 - O subsolo não poderá conter aberturas para ventilação ou iluminação na fachada principal da edificação, ressalvados os casos em que o uso seja de garagem para autos e a abertura seja o acesso à mesma.
- 8.2) Nos lotes em acive cujo perfil médio do terreno, for superior a 10% (dez por cento), o nível do pavimento térreo poderá se situar na cota média do lote e conter no máximo 02 (dois) pavimentos superiores a esta cota e um subsolo, desde que o nível do subsolo acabado esteja a 50cm (cinquenta centímetros) abaixo do P.M.G. (ponto médio da guia), e sua área não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) da área do pavimento térreo;
- 9) Será considerado um único pavimento quando o desnível entre a cota dos trechos mais alto e mais baixo do pavimento em questão não superar 1.50m (um metro e cinquenta centímetros).
- 10) A altura máxima da residência (h) está limitada a 12,00 m (doze metros) e deverá ser medida do P.M.G. (ponto médio da guia) até o ponto mais alto do telhado da edificação.
- 11) Para o caso de 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua, com ou sem subsolo, e desde que o estilo arquitetônico assim determine, será permitida a existência do sótão como ambiente de permanência temporária, devendo, neste caso, serem previstos acesso exclusivo, iluminação e ventilação adequadas constantes do código de edificações do município e atendidas as seguintes restrições:
- Estar necessariamente inserido sob o telhado da edificação;
 - Observar a altura máxima da construção de 12,00m (doze metros) do PMG (ponto médio da guia);
 - Se existirem, as aberturas laterais deverão observar recuo adicional de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - As alturas internas deverão atender aos seguintes requisitos:
 - pé direito mínimo de 1.70m (um metro e setenta centímetros);
 - pé direito médio mínimo de 2.20m (dois metros e vinte centímetros).
- 12) Sobre os Muros;
- Não será permitida a construção de muros no alinhamento do lote e na faixa de recuo frontal do lote, nem nas divisas laterais no trecho compreendido pelo Recuo de Frente, sendo, nas divisas laterais permitida a construção de mureta com altura máxima de 50cm (cinquenta centímetros), completada com gradil de, até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), resultando em altura total máxima de 2,00m (dois metros).
 - No trecho restante e nos fundos poderá ser construído muro de no máximo 2,00m (dois metros) de altura. As divisas de lotes, contíguas às áreas verdes, poderão ter mureta de 50cm (cinquenta centímetros), podendo ser complementadas com gradil de até 1.50m (um metro e cinquenta centímetros).
 - A altura será considerada a partir da cota natural do terreno onde o muro for construído.
 - Será permitida a construção de muro com, no máximo, 2,00m (dois metros) de altura, do PNT no alinhamento do Recuo Frontal obrigatório, fechando com a construção principal.
 - Havendo necessidade do uso do muro de 2.00m (dois metros) para contenção de terra, esta não poderá ultrapassar 1.00m (um metro), deixando-se assim 1.00m (um metro) restante livres;
 - Detalhes arquitetônicos, técnicos, drenagem das águas pluviais, etc., deverão estar contidos dentro dos 2.00m (dois metros) de altura permitidos, contados a partir do PNT (perfil natural do terreno);
 - Os muros de divisa deverão ter acabamento interna e externamente.



- 13) Nenhum talude poderá ter inclinação superior à 45° (quarenta e cinco graus);
- 14) Para os lotes em declive, cuja declividade média superar 10% (dez por cento), será permitido que a altura máxima dos muros, seja contada a partir do terreno como se tivesse sido modificado para declividade de 10% (dez por cento).
- 15) Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha a criar um muro superior a 3.00m (três metros) de altura.
- 16) Para efeito da determinação da declividade ou aclividade citadas nos itens 8.1/8.2 e 14 será considerado o perfil longitudinal médio do lote obtido entre as cotas médias do alinhamento da frente e do fundo do mesmo. E, deverá ser apresentada folha de projeto do levantamento planialtimétrico com cortes específicos do perfil das laterais, na escala 1:100 para tal finalidade.
- 17) As telas de proteção das quadras de esporte deverão obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 1.00m (um metro), nas laterais e fundos em relação ao alinhamento do lote, mantendo o recuo frontal de 6.00m (seis metros) e ter 4.00m (quatro metros) de altura.
- 18) Os acessos ao lote, por escadas ou rampas para acesso de veículos e/ou pessoas, devem iniciar no alinhamento do lote, não podendo interferir no passeio público (3.50m – três metros e cinquenta centímetros).
- 19) As rampas de acesso deverão ter:
- 19.1) Para veículos:
- Inclinação máxima longitudinal = 20% (vinte por cento);
 - Inclinação máxima transversal = 5% (cinco por cento).
- 19.2) Para pedestres:
- Inclinação máxima = 12% (doze por cento);
 - Largura mínima = 1.20m (um metro e vinte centímetros).

II. INÍCIO DA EDIFICAÇÃO, OBRAS PROVISÓRIAS E REFORMAS

- 20) Antes do início da obra deverá ser apresentado na administração um laudo técnico dos muros lindeiros ao lote que será edificado e em caso do uso de fundações indiretas e movimentos de terra para execução de subsolos, recomendamos que o referido laudo se estenda às residências.
- a) Deverá ser apresentado ao departamento técnico, laudo da frente do imóvel, onde deverá constar a situação do asfalto, guias, boca de lobo se houver, guias, sarjeta, jardim, etc.; Na conclusão da obra será verificado pelo departamento técnico a necessidade de restauração de cada item, que deverá ser feita pelo proprietário da obra.
- 21) Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações deverão resguardar as normas de segurança de manter a topografia original e o gramado dos lotes lindeiros.
- 22) No lote do PROPRIETÁRIO e no lote de apoio, caso utilizado deverão ser instalados tapumes com chapas galvanizadas novas, pintadas na cor verde escuro, ao longo de todo o perímetro do lote, com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), que deverão ser mantidas em boas condições até o término da obra ou serem construídos os muros de fechamento atendendo as especificações dos itens 8, 12 e 14 Não será permitida, de forma alguma a expansão do canteiro de obras para espaços externos a área cercada e tapumada. Não serão aceitas chapas de tapume com material aglomerado ou compensado, apenas serão aceitos galvanizado, conforme imagem a seguir:



Fonte: Obra em andamento – Al. Tasmânia

- 23) Para a execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro, como apoio, desde que o PROPRIETÁRIO exiba e ofereça à ASSOCIAÇÃO, cópia de autorização expressa de seu titular. Não será permitido em hipótese alguma o uso de qualquer lote como apoio, sem a prévia apresentação da autorização por escrito de seu proprietário. Após a conclusão da obra, o referido lote deverá ser limpo, ter removido todos os vestígios da obra, materiais, entulhos e etc., além de ter a sua topografia, gramado (placas) e vegetação recomposta. Adicionalmente, o lote também deverá ser reconstituído à sua condição original.
- a) O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando Alamedas, nem o uso do passeio público como lote de apoio ao canteiro;
 - b) Não serão permitidas instalações de banheiros ou W.C., fossa negra ou alojamento, barracão de qualquer espécie e etc., no lote de apoio;
- 24) A topografia do passeio público frontal de 3.50m (três metros e cinquenta centímetros) e da área verde (sistema de lazer) não poderá ser alterada e deverão ser mantidas livres de obstáculos.
- Não será em hipótese alguma permitido o depósito e/ou armazenamento de materiais, entulhos e etc. no passeio público, vias públicas, jardins, área non aedificandi, áreas e sistema de lazer e etc. Todo material deverá ser armazenado dentro dos limites do lote obra ou apoio.
- 25) Em nenhuma hipótese será permitido atear fogo na vegetação, madeira, entulho e etc.
- 26) Caso a obra não se inicie em 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do alvará, deverá ser desmobilizado o canteiro de obras.
- 27) Os barracões e banheiros destinados aos operários da obra deverão ser executados obedecendo-se às condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior do lote do PROPRIETÁRIO, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras. Não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,00m (01 andar). A caixa d'água não poderá ficar exposta. Caso haja desmobilização do barracão dos operários, os banheiros e seus componentes deverão ser retirados.
- 28) Estrutura provisória:
- a) As obras somente poderão ser iniciadas após:
 - Ter sido o esgoto da mesma ligado à rede pública de esgoto pela Concessionária competente;
 - As ligações provisórias de água e luz terem sido ligadas pelas respectivas concessionárias e executadas conforme especificações das mesmas. Posteriormente, com a conclusão da obra deverá ser solicitada ligação definitiva.
 - Ser instalada lixeira na frente do lote, que deverá permanecer após a conclusão da obra. Todo lixo perecível decorrente direto ou indiretamente da obra deve ser acondicionado em sacos plásticos para a devida coleta pela Prefeitura.
- 29) Durante o curso das obras deverão ser mantidas, para efeito de fiscalização, cópias integrais da planta aprovada pela ASSOCIAÇÃO e ÓRGÃOS PÚBLICOS, cópia do alvará de construção, bem como cópias de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente Termo e o Regulamento Interno.
- 30) Na frente da obra deverá ser fixada, em local visível, placa (tamanho máximo 75x105cm) indicativa do responsável técnico, número do alvará de construção, número da anotação de responsabilidade técnica (ART) e o número correspondente à futura residência.

III. LIGAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

- 31) As ligações elétricas e hidráulicas deverão ser executadas de acordo com as normas Brasileiras vigentes e os regulamentos das concessionárias envolvidas. As construções deverão ser obrigatoriamente interligadas à rede pública, ficando o PROPRIETÁRIO e o responsável técnico cientes da expressa proibição do lançamento de efluentes na rede coletora de águas pluviais, sob pena do imediato fechamento dessa tubulação.
- 32) Fica ciente o PROPRIETÁRIO de que antes do fechamento das valas da tubulação externa de esgoto (ramal de ligação), deverá solicitar a vistoria da ASSOCIAÇÃO que inspecionará tais serviços, fornecendo um certificado de inspeção do qual dependerá, futuramente a carta liberatória do "Habite-se".
- 33) As águas pluviais deverão desaguar junto à guia pública ou ao sistema de águas pluviais a céu aberto.
- 34) Todas as ligações elétricas e hidráulicas deverão obedecer às normas de segurança impostas pelas Concessionárias, sendo absolutamente proibido puxar fios, mangueiras e etc., de outras obras, residências e, especialmente, cruzar ruas e lotes.
- 35) Servidão para passagem de esgoto e águas pluviais
- a) Todo e qualquer proprietário de imóvel neste residencial, fica obrigado a ceder passagem em regime de Servidão para esgoto e águas pluviais para lote vizinho de fundos, desde que seja constatada a inexistência de rede pública na rua em frente do mesmo que o atenda, ou por impossibilidade técnica de escoamento em função da topografia.
 - b) Será de responsabilidade do proprietário cedente a determinação do local para passagem de servidão.
 - c) Deverão ser obedecidas as orientações executivas na época da aprovação do projeto.
 - d) Fica a cargo do usuário da servidão e do responsável técnico pela obra, todas as obras necessárias a sua conservação, construção e limpeza e alterações da servidão já executada em lote a ser edificado.
 - e) Lotes que necessitam da passagem de esgoto e águas pluviais em regime de servidão deverão apresentar à ASSOCIAÇÃO "croqui" ilustrativo do que será implantado no local e solicitar anuência do proprietário cedente antes da execução dos serviços.
 - f) A conclusão da rede de servidão deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do início de sua execução.
 - g) A servidão será concedida em faixa de recuo lateral obrigatório determinado na alínea "c" do item 6.1, afastada das fundações da edificação e dos muros. Deverá ser executada com tubulação subterrânea, com profundidade mínima de 70cm (setenta centímetros), e com distância de 50 cm (cinquenta centímetros) da divisa do terreno, conforme normas específicas, para esgoto e águas pluviais independentes no recuo lateral de maior aclave.
 - h) Não é permitido o deságüe de esgoto em rede existente, ou seja, cada residência deve dispor de instalações independentes. As águas pluviais podem utilizar redes comuns, adequadamente dimensionadas.



IV. INGRESSO DE MATERIAIS, FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS

- 36) É proibido o trabalho, entrega de materiais e equipamentos, aos sábados, domingos e feriados (incluindo os feriados locais) e, nos dias úteis) no horário das 17h30 às 07h30, bem como a entrega de materiais para construções, reformas e obras provisórias durante os períodos das festividades de final de ano e carnaval, ou seja, naqueles compreendidos entre os dias 24 de dezembro ao 1º dia útil do ano subsequente e segunda-feira e terça-feira de carnaval.
- 37) Somente será permitido o ingresso de veículos com materiais, ferramentas e equipamentos após regular aprovação do projeto e alvará da prefeitura, estabelecendo-se que após 120 (cento e vinte) dias, sem o início das obras, tais materiais (ferramentas, equipamentos, tapumes, barracão e etc.), deverão ser retirados pelo PROPRIETÁRIO que, para isso, será comunicado por via postal registrada.

38) Os caminhões que estiverem transportando materiais a granel, tais como areia, pedras, entulhos, terra, etc., deverão transitar nas dependências do Residencial com a caçamba coberta por lona protetora, a fim de evitar o derramamento dos materiais.

38.1) CAÇAMBAS: As caçambas metálicas estacionárias para transporte de entulho no interior do residencial deverão:

- a) Estar pintadas de amarelo, com a inscrição "CUIDADO" escrita em todas as laterais com tinta refletiva, acompanhada de faixas verticais fluorescentes
- b) Conter, em suas laterais a razão social, o endereço e o telefone da empresa ou do transportador autônomo;
- c) Por ocasião do transporte, ser cobertas com lona de alta resistência;
- d) Ser colocadas no passeio público da obra/residência, não podendo ser colocadas nas ruas ou locais de estacionamento de veículos.

39) Os serviços de terraplenagem e concretagem de obra deverão ser programados de segunda a quinta-feira até as 17:00hrs e de sexta-feira até às 12:00hrs. Os infratores serão advertidos pela fiscalização para que cessem as atividades imediatamente e lavem as ruas prejudicadas (sujas) pela execução dos serviços e, caso os infratores não efetuem a limpeza até as 16:00 hrs. do mesmo dia, a ASSOCIAÇÃO reservar-se-á ao direito de providenciar a mesma.

40) O material empilhado não deverá exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura, e as descargas de pedras e areia deverão ser feitas dentro do lote do PROPRIETÁRIO e/ou lote de apoio, sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos e em especial, bueiros e bocas de lobo, sempre respeitando o recuo destinado ao passeio público. Todo material proveniente de obras/residências que venha a obstruir bueiros e bocas de lobo deverá ser retirado pelo infrator.

41) O PROPRIETÁRIO responderá, perante a ASSOCIAÇÃO e perante terceiros, pelos eventuais danos que vierem a ser causados pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e demais equipamentos a serviço de sua obra, reservado seu direito de regresso contra o causador direto dos danos.



V. TRABALHADORES NAS OBRAS

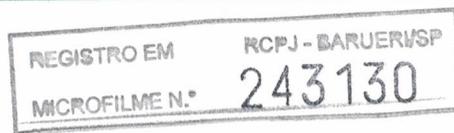
42) Todo e qualquer tipo de trabalhador que vier a prestar serviços na obra deverá ser, obrigatoriamente, cadastrado junto ao Departamento de Segurança da ASSOCIAÇÃO, estando ciente o PROPRIETÁRIO de que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o Código Civil Brasileiro, especialmente para os efeitos do artigo 159.

43) Será proibida a permanência de operários e pernoitantes nas respectivas obras após a jornada de trabalho. O PROPRIETÁRIO infrator será responsabilizado pelos atos de seus prepostos, além de ser notificado, por via postal com AR, para que promova a retirada de tais pessoas.

44) Compromete-se o PROPRIETÁRIO, desde logo, a retirar de sua obra todo e qualquer empregado nocivo à ordem e à segurança, a critério da ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das providências de ordem legal que forem tomadas.

45) Será proibida a permanência de operários e de qualquer tipo de trabalhador (terceirizado ou não) fora das dependências da obra, durante a jornada de trabalho. Ex.: Horário de almoço, café, etc..

9/15



VI. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 46) A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período previsto para os serviços.
- 47) Só poderá ser iniciada a terraplenagem após a ligação de água e luz provisórias pelas devidas Concessionárias.
- 48) Qualquer tipo de atividade, exceto o disposto no item 46 desde a terraplenagem, implantação do barraco e alojamento, delimitação com cerca e tapumes, somente será permitido com aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do alvará de construção da Prefeitura de Santana de Parnaíba.
- 49) Qualquer serviço que necessite a utilização de explosivos deverá ter prévia autorização e o responsável técnico e/ou PROPRIETÁRIO deverão avisar ao Departamento Técnico e a segurança com antecipação de pelo menos 24 horas. Deverá estar presente no ato da explosão o Responsável Técnico pela obra e o uso dos explosivos somente será autorizado mediante a apresentação da documentação exigida pelo Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO.
- 50) Será obrigatória a instalação de tela protetora contra resíduos, na altura mínima do último beiral da cobertura principal, sempre que houver residências prontas no(s) lote(s) vizinho(s), independente de estarem habitadas ou não e esta deverá ser mantida em bom estado até o final da obra.
- 51) Uma vez achado conforme o projeto, não poderá o PROPRIETÁRIO executar obra diversa nem introduzir aberturas, pisos, escadas, elementos arquitetônicos, quiosques ou níveis não declarados e especificados, etc., na respectiva planta sem a reaprovação do projeto junto à ASSOCIAÇÃO, além dos órgãos públicos, sob pena de ser advertido, por escrito, para que recomponha a obra ou prédio a seu estado original, tudo sem prejuízo das sanções estabelecidas nas posturas municipais e nas restrições ao uso de lote, contidas neste documento, sendo, nesta hipótese, autorizado ao serviço de segurança da portaria a proibição do ingresso de todo e qualquer material destinado à obra, enquanto a irregularidade não for sanada.
- 52) No caso de execução de quaisquer tipos de reforma, o PROPRIETÁRIO, preliminarmente, deverá comunicá-las, por escrito, à ASSOCIAÇÃO, detalhando as modificações a executar. Ficará a critério da ASSOCIAÇÃO a solicitação ou não de projeto detalhado. Os trabalhos somente poderão ser iniciados após pronunciamento, neste sentido, por parte da ASSOCIAÇÃO.
- a) O armazenamento de materiais e/ou ferramentas deverão obedecer as mesmas normas que as obras, não podendo permanecer no passeio público / frente da residência sem o fechamento com tapumes.
- b) Durante a execução da reforma, a ASSOCIAÇÃO fica autorizada pelo PROPRIETÁRIO a efetuar visitas periódicas de inspeção.
- 53) Se, por qualquer motivo, a obra for paralisada, o PROPRIETÁRIO deverá comunicar tal fato, por escrito, à ASSOCIAÇÃO, devendo, ainda, remover restos de materiais, detritos, providenciar a demolição do banheiro dos operários, bem como tapar fossas e outras escavações, restaurar o gramado na frente do lote, agrupar convenientemente todo o material remanescente e manter a conservação da limpeza e tapumes (manutenção e pintura) da obra. Fica estabelecido, igualmente, que durante esse período a ASSOCIAÇÃO terá livre acesso a todas as dependências da obra, o mesmo ocorrendo com o Departamento de Segurança.
- 54) Todas as piscinas, espelhos d'água, etc., deverão ser mantidos limpos e ter a água tratada.

55) Retirada de vegetação de qualquer porte:

a) Segundo a Lei número 1905, de 12 de Dezembro de 1994 (disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no Município de Santana de Parnaíba, e das outras províncias), fica proibido a retirada da vegetação de qualquer porte, antes da apresentação de uma autorização do Responsável Técnico da Prefeitura e do Proprietário do lote. Em caso de inobservância e/ou descumprimento, a ASSOCIAÇÃO fará a comunicação do fato aos órgãos municipais envolvidos.

56) Incorporação de áreas públicas às edificações de extremo de quadra:

- a) É vedada a incorporação de áreas comuns aos lotes, porém, a ASSOCIAÇÃO, mediante um parecer técnico, poderá estudar a integração paisagística dessas áreas mediante a solicitação por escrito do proprietário interessado, acompanhado do projeto paisagístico em 02 (duas) vias.
- b) A ASSOCIAÇÃO poderá aprovar a integração em caráter provisório, ficando por conta do proprietário interessado a efetivação do projeto e as despesas relativas à execução;
- c) Após a integração paisagística pelo PROPRIETÁRIO interessado, toda a manutenção e conservação da área passam a ser de responsabilidade do mesmo;
- d) A falta de manutenção por parte do PROPRIETÁRIO no período máximo de 02 (dois) meses será caracterizada como devolução da área, sendo assim revogada a autorização para integração paisagística.
- e) Em caso de revogação da autorização de integração paisagística, não caberá ao requerente qualquer tipo de indenização pela ASSOCIAÇÃO.

57) No caso de serem utilizadas coberturas provisórias nos recuos para confraternizações, fica estabelecido que o PROPRIETÁRIO deverá comunicar a ASSOCIAÇÃO, indicando o prazo desta utilização.

58) Durante a execução da obra e até a obtenção da CARTA LIBERATÓRIA DO HABITE-SE, a ASSOCIAÇÃO fica autorizada pelo PROPRIETÁRIO a efetuar visitas periódicas de inspeção, inclusive nos barracões e dependências do canteiro, sem qualquer caracterização de domicílio, ainda que precariamente e eventualmente habitada por operários.

59) Penalidades e Defesas:

a) As penalidades previstas neste regulamento são:

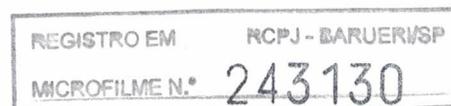
- Advertência verbal;
- Advertência escrita;
- Multa pecuniária.

a.1) A advertência verbal é privada ao Departamento Técnico desta ASSOCIAÇÃO e/ou de seus prepostos com poderes para tal sendo transmitida ao responsável técnico pela obra ou PROPRIETÁRIO;

a.2) A advertência por escrito é privada da Diretoria Executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será efetuada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo, protocolo ou via postal com AR (aviso de recebimento), após descrição sucinta do fato;

a.3) A pena de multa será sempre aplicada pela Diretoria Executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo, protocolo ou via postal com AR (aviso de recebimento), após sucinta descrição do fato.

- b)** Para fixação da multa tomar-se-á como base o valor da contribuição mensal de custeio da ASSOCIAÇÃO vigente na data que ocorrer a irregularidade.
- c)** Na advertência escrita, caberá defesa escrita ou oral a ser oferecida em reunião de Diretoria Executiva ou ao Depto. Técnico da ASSOCIAÇÃO. No caso de indeferimento, será aceita a pena tacitamente, não cabendo novos recursos no âmbito da ASSOCIAÇÃO.
- d)** A aplicação de qualquer penalidade pela ASSOCIAÇÃO não afasta nem impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal. Fica assegurado ao corpo de Segurança o direito de apreensão de coisas e objetos relacionados à infração praticada.
- e)** Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício da ASSOCIAÇÃO, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.
- 60)** Em caso de inobservância e/ou descumprimento, a ASSOCIAÇÃO dará os prazos máximos abaixo discriminados, para que sejam sanadas as irregularidades, após o que aplicará multa enquanto perdurar a irregularidade, podendo efetuar o serviço cobrando as despesas do PROPRIETÁRIO, além de quando julgar necessário comunicar o fato aos órgãos competentes.
- a)** Advertência verbal para imediata regularização para os itens: 25 / 27 / 29 / 30 / 32 / 36 / 38 / 39 / 42 / 45 / 46 / 48 / 54 / 56 / 57;
- b)** 24 (vinte e quatro) hrs para os itens: 06 / 07 / 08 / 09 / 27 / 31 / 48 / 49 / 50 / 55 / 57 / 68;
- c)** 02 (dois) dias para os itens: 10 / 11 / 18 / 19 / 24 / 28 / 41;
- d)** 03 (três) dias para os itens: 17 / 50 / 35;
- e)** 05 (cinco) dias para os itens: 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 29 / 30 / 37 / 56;
- f)** 07 (sete) dias para os itens: 21 / 22 / 23;
- g)** 10 (dez) dias para os itens: 20 / 51 / 52 / 53;
- h)** 15 (quinze) dias para os itens: 26.



61) Multas e Taxas:

- a)** Ficam estabelecidas as seguintes multas, sem prejuízo de outras medidas judiciais cabíveis, para os seguintes casos:
- a.1)** 50% (cinquenta por cento) de uma contribuição mensal de custeio da ASSOCIAÇÃO para infrações aos itens: 12 / 13 / 14 / 16 / 17 / 18 / 19 / 24 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 32 / 33 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 / 44 / 45 / 47 / 51 / 52 / 57 / 58;
- a.2)** 01 (uma) contribuição mensal de custeio da ASSOCIAÇÃO para infrações aos itens: 01 / 02 / 03 / 04 / 05 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 15 / 20 / 21 / 22 / 23 / 25 / 34 / 36 / 46 / 47 / 49 / 50 / 51 / 52 / 55 / 56 / 68;
- a.3)** 05 (cinco) contribuições mensais de custeio da ASSOCIAÇÃO para infrações aos itens: 31 e 35;
- b)** Quando da execução do serviço pela ASSOCIAÇÃO, o custo será acrescido de taxa de administração equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da mão de obra/material utilizado.

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 243130

62) Cobranças de multas:

- a) As multas específicas deste regulamento serão notificadas através de carta dirigida ao infrator, contra recibo, protocolo ou via postal com AR (aviso de recebimento), não impedindo a tomada de outras atitudes cabíveis em lei caso o pagamento não seja efetivado no prazo determinado.
- b) O não cumprimento de quaisquer das cláusulas aqui inseridas, implicará em atitudes judiciais pertinentes a espécie.
- c) Para o exercício de direito de recebimento, a ASSOCIAÇÃO, fará constar os valores referentes às multas, em campo próprio nos boletos utilizados para a cobrança bancária mensal da taxa de manutenção.

63) Embargo:

- a) A infração de qualquer dos itens deste regulamento poderá acarretar um comunicado à Prefeitura do Município, ocasionando o embargo da obra, até a sua regularização;
- b) Durante a vigência do embargo da obra não será permitido a entrada de materiais para a mesma, a não ser os necessários à eventuais adequações. Poderá a ASSOCIAÇÃO baseada no presente regulamento, promover o embargo da obra sem prejuízo das multas estabelecidas no item 61.
 - b.1) Durante a vigência do embargo não será permitida a permanência de funcionários na obra, exceto os serviços necessários para sua regularização, com autorização da Prefeitura;
 - b.2) O proprietário será sempre avisado através de carta, contra recibo, protocolo ou via postal com AR (aviso de recebimento) e terá o prazo determinado em cada caso para regularizar a sua situação. A ASSOCIAÇÃO fará a comunicação ao órgão oficial responsável para solicitar o embargo.

64) Declara-se CIENTE o PROPRIETÁRIO de que a carta liberatória do "Habite-se" somente será expedida pela ASSOCIAÇÃO após a verificação do integral cumprimento de todas as normas técnicas estabelecidas, não só pelos poderes públicos, como também as estabelecidas no presente Termo, especialmente às referentes à limpeza da obra, do lote de apoio, apresentação da carta de inspeção do sistema de esgoto e a quitação de débitos junto à ASSOCIAÇÃO (multas que por ventura tenham sido lavradas e taxas de manutenção atrasadas).

65) Todos e quaisquer casos omissos, de qualquer ordem ou natureza não contemplados neste regulamento serão decididos em reunião de Diretoria Executiva, pela totalidade de seus membros, "ad-referendum" do Conselho Deliberativo.

66) O presente "TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA" entrará em vigor na presente data, devendo ser distribuídas cópias aos proprietários com plantas em fase de aprovação e a todos os proprietários, bem como deverá ser fixado na sede administrativa, para conhecimento de todos.

67) À ASSOCIAÇÃO é dada legitimidade ativa para propositura de ações judiciais de qualquer natureza, a fim de que o presente "TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA" seja fielmente cumprido, bem como para a cobrança de penalidades impostas.

13/15

VII. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º 243130

68) Os lotes a seguir caracterizados deverão respeitar obrigatoriamente os limites, metragens e regras abaixo estabelecidas, prevalecendo as disposições ora previstas, no caso de eventual colisão com às demais constantes deste Termo.

a) Quadra 04:

- a.1) Lote 06: possui área "non ædificandi" de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel.
- a.2) Lote 07: possui área "non ædificandi" de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do lado direito de quem da rua olha para o imóvel.

b) Quadra 11:

- b.1) Lotes 07 e 13: possuem área "non ædificandi" de 1,90m (um metro e noventa centímetros) do lado direito de quem da rua olha para o imóvel.

c) Quadra 22:

- c.1) Lote 06: possui área "non ædificandi" de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do lado direito de quem da rua olha para o imóvel.

d) Quadra 23:

- d.1) Lote 09: possui área "non ædificandi" de 3,60m (três metros e sessenta centímetros) do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel;
- d.2) O recuo "non ædificandi" de frente dos lotes números 20 (inclusive) a 29 (inclusive) é de 15,00m (quinze metros). Todos os demais lotes dessa quadra possuem recuo de frente "non ædificandi" de 12,00m (doze metros);
- d.3) O recuo de fundo de todos os lotes é de 3,00m (três metros);
- d.4) As fundações das residências a serem implantadas em todos os lotes integrantes dessa quadra devem respeitar o artigo 17, n° 03, do Código de Obras do Município de Santana de Parnaíba, que dispõe: *"Independente da declividade do terreno, as fundações da edificação, quando situadas além da distância mínima, prevista no item I para o caso, deverão ficar sempre abaixo de 1,00m (um metro) no mínimo, da linha inclinada, na relação de 1 (um) na horizontal por 1 (um) na vertical que, transversalmente ao percurso, se inicia num ponto situado no mesmo nível da profundidade máxima do leito da canalização ou do vale natural e a distância horizontal mínima prevista para o caso"*.

TERMO DE RECEBIMENTO

TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

REGISTRO EM	RCPJ - BARUERI/SP
MICROFILME N.º	243130

Eu _____,

Proprietário do Lote _____ da Quadra _____, situado na Alameda _____, n.º _____,

venho por meio declarar para todos os fins de direito, que conheço na íntegra as normas estabelecidas neste Termo de Compromisso e comprometo-me a cumpri-lo integralmente e,

por estar ciente e de acordo assino abaixo, o presente **Termo de Compromisso para**

Aprovação de Projeto e Execução de Obra, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com

a presença do responsável técnico pela obra.

Estou ciente de que todos seus artigos visam, acima de tudo, a preservar a tranquilidade, a segurança e a propriedade dos Associados.

Data: _____ / _____ / _____

PROPRIETÁRIO

Nome: _____

Telefone: _____

e-mail: _____

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

Nome: _____

Telefone: _____

e-mail: _____

15/15