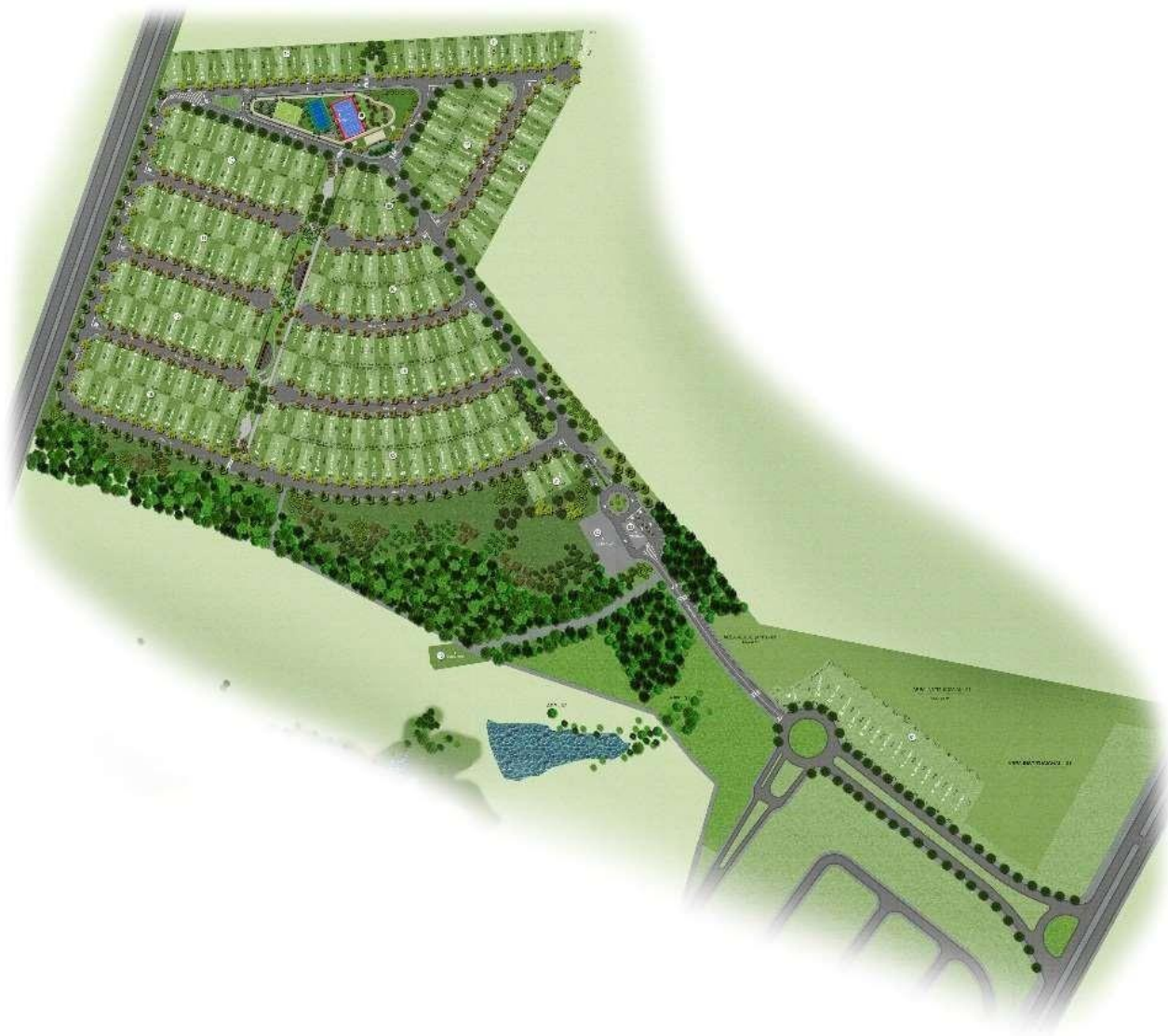


CARTILHA DE OBRAS

MAPA LOTEAMENTO



Dados do loteamento:

Área total do empreendimento: 250.375,05m²

Número de Lotes Residenciais: 254

Número de Lotes Comerciais: 15

Lote do Clube: 5.978,48m²

Lotes da Portaria e Apoio: 1.703,40m²

Sistema de Lazer: 63.995,34 m²

Área Verde: 4.471,70 m²

Sistema Viário: 51.635,27 m²

Institucionais: 12.521,55 m²



FAQ

1. **O QUE É LOTEAMENTO FECHADO?** É o loteamento que obteve a outorga da Concessão de Uso de Áreas Públicas. Isto significa que foi formada uma associação de moradores e esta adquiriu o direito de fechar o loteamento com muro ou outro tipo de vedação e controlar/monitorar o acesso de pessoas ao empreendimento. As ruas, sistemas de lazer e áreas verdes continuam sendo públicos conforme o registro do loteamento junto ao cartório de imóveis. Mas a associação fica responsável pela manutenção e segurança dos espaços dentro do perímetro de fechamento, o que garantirá ao proprietário do lote qualidade de vida e o cuidado adequado nos espaços que fará uso além de seu lote.
2. **O QUE É ASSOCIAÇÃO DE MORADORES?** Assume a figura de pessoa jurídica, associação civil sem fins lucrativos com a finalidade administrar o loteamento e atuar em defesa dos interesses dos moradores de qualquer forma, sejam elas: esclarecer, informar, promover integração e convívio entre os proprietários, zelar pela limpeza, segurança e manutenção dos espaços dentro do perímetro do fechamento outorgado pela Prefeitura Municipal local. É o melhor instrumento que o morador terá para representá-lo em suas reivindicações perante aos órgãos públicos competentes, concessionárias de serviços públicos, autarquias e demais órgãos. Tanto quanto às tratativas com a empreendedora do loteamento.
3. **QUEM ADMINISTRA O LOTEAMENTO?** A administração do loteamento é feita pela Associação dos Moradores através do Corpo Diretivo eleito na Assembleia Geral de entrega do empreendimento, podendo esta contratar uma empresa terceira para administrar as atividades operacionais como assessoria ao corpo diretivo da associação em todos os aspectos legais e administrativos, tais como cobranças de despesas de manutenção, pagamentos de despesas, administração de pessoal e outros serviços que agreguem valor ao empreendimento.
4. **O QUE É ASSEMBLÉIA GERAL DE ENTREGA DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES?** A empreendedora convocará os proprietários dos lotes para uma Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, que é a primeira reunião entre moradores, a empresa que administrará o loteamento e empresa empreendedora, onde é tomada a decisão de datas de passagem de responsabilidades da empreendedora para a Associação, votação do orçamento para taxa associativa e apresentado o status do empreendimento aos moradores. Nesta assembleia são eleitos Presidente, Vice-Presidente e demais membros do corpo diretivo conforme Estatuto Social da Associação.
5. **O QUE É TAXA ASSOCIATIVA?** É o valor pago por cada associado, a partir da Assembleia de entrega da Associação de Moradores citada no item acima. É feito um rateio da previsão dos custos mensais de despesas para a manutenção dos espaços comuns e todas as atividades administrativas do loteamento. No lançamento do empreendimento, pode ser apresentado uma estimativa do valor desta taxa, entretanto, o valor estimado da taxa de manutenção pode variar até a entrega da Associação de Moradores, tendo em vista alterações e inclusão de preços de serviços e produtos até a instalação.
6. **O QUE É ESTATUTO SOCIAL?** São as normas que regerão a Associação de Moradores, que são elaboradas de acordo com as peculiaridades do empreendimento. Quaisquer alterações neste documento, após a assembleia de entrega, deverão ter aprovação dos proprietários dos lotes. Este documento é disponibilizado no PORTAL DO CLIENTE.
7. **O QUE SIGNIFICA TVO?** Significa TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS. Este documento é fornecido pela prefeitura e atesta que as obras de infraestrutura realizadas, estão de acordo com as exigências municipais e estaduais conforme projetos aprovados e registrados em cartório. As obras de infraestrutura são de propriedade do município, e, cabe à Prefeitura Municipal de Franca-SP, decretar que as obras estão aptas a serem recebidas (água, esgoto, pavimentação, sinalização viária, drenagem de águas pluviais e iluminação pública).
8. **QUANDO PODEREI APROVAR O PROJETO E CONSTRUIR NO MEU LOTE?** Antes do projeto ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ele deverá ser analisado e aprovado pela Associação e deverá atender



o Regulamento Interno e Restrições Urbanísticas e legislação municipal. Somente após a aprovação pela Associação é que o projeto poderá ser aprovado pela Prefeitura Municipal. E, posteriormente, iniciar a obra em seu lote.

9. **O QUE POSSO CONSTRUIR NO MEU LOTE?** Deverão ser seguidas as exigências e posturas da Prefeitura Municipal e Regulamento interno e Restrições Urbanísticas, descritos ao longo de seu contrato. Este documento é disponibilizado no PORTAL DO CLIENTE.
10. **O QUE FAÇO PARA LIGAR ENERGIA E ÁGUA NO MEU LOTE?** Deverá ser solicitado diretamente junto à concessionária ou autarquia local assim que seu projeto for aprovado junto à Prefeitura Municipal.
11. **O QUE É IPTU?** O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) é um imposto brasileiro instituído pela Constituição Federal cuja incidência se dá sobre a propriedade urbana. Para mais informações referentes ao IPTU do seu terreno, entre em contato com a Prefeitura Municipal de sua cidade e tire todas as suas dúvidas.
12. **A PARTIR DE QUANDO ME TORNO RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DO IPTU?** A partir da assinatura do contrato.
13. **ONDE POSSO ME INFORMAR SOBRE AS REGRAS DE CONSTRUÇÃO?** Imprescindível seguir as exigências e posturas da Prefeitura Municipal. No caso de loteamentos fechados, é importante consultar suas normas específicas tanto para elaboração quanto para construção de sua casa. Essas normas estão dispostas no Regulamento interno e Restrições Urbanísticas, descritos ao longo de seu contrato.
14. **QUEM APROVA OS PROJETOS DE LOTEAMENTOS FECHADOS?** Todos projetos devem ser encaminhados ao corpo técnico da Associação de Moradores, e posteriormente à Prefeitura Municipal, para aprovação.
15. **QUEM É RESPONSÁVEL PELA DEMARCAÇÃO DOS LOTES?** Todos os lotes são entregues devidamente demarcados pela empresa. Antes de iniciar sua obra, certifique-se da correta posição e condição dos lotes, junto a um profissional técnico habilitado, conforme a descrição de matrícula de seu imóvel. No caso de não existir tais identificações, o profissional contratado estará apto para a identificação correta das medidas, evitando problemas, como invasão do lote vizinho ou construção incorreta.
16. **O QUE É LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO?** É um levantamento do seu lote, feito por profissional técnico habilitado, que indicará o posicionamento, perímetro, inclinação, localização de interferências na área de passeio (postes, árvores, tampas de caixas de inspeção da infraestrutura, etc), etc. Este levantamento é fundamental para que o projeto possa ser feito considerando as condições corretas do lote.
17. **O QUE É CERTIDÃO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL?** É a identificação do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela consta a descrição do imóvel com características e metragens, histórico de vendas e compras, dados de antigos e atuais proprietários, além da existência de algum ônus real, como hipoteca, por exemplo.
18. **O QUE É ITBI?** ITBI é o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, realizada “inter vivos” por ato oneroso que deve ser pago ao município onde está localizado o imóvel.
19. **POR QUE REGISTRAR A ESCRITURA DO IMÓVEL?** O Registro garante seus direitos perante a sociedade e ao Estado. Conforme o Código Civil, a aquisição de um imóvel depende do registro da escritura, que é a formalização da venda especificada na matrícula do imóvel, quando a titularidade do mesmo é definitivamente transferida.
20. **POSSO ALTERAR AS CONDIÇÕES DO SALDO DO PREÇO DO MEU CONTRATO?** Todas as solicitações serão avaliadas pelo departamento financeiro da Perplan, uma vez que deverão respeitar, necessariamente, as datas de vencimento predefinidas pela empresa.



21. **COMO FAÇO PARA OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DE UMA VENDA FEITA POR MEIO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?** Nas vendas realizadas com pacto de alienação fiduciária, o adquirente assinará o contrato de venda e compra com força de escritura pública nos moldes da Lei 9.514/1997, título este que após o devido registro, transfere o imóvel para o domínio do adquirente, que por sua vez entrega em alienação fiduciária para garantia do pagamento do preço estipulado em contrato. Após a quitação do imóvel será entregue ao proprietário o Termo de Quitação que deverá ser averbado na respectiva matrícula e assim consolidada a plena propriedade em seu favor.
22. **COMO FAÇO PARA OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DE UMA VENDA FEITA POR MEIO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA?** Após a quitação do preço estabelecido no contrato, será emitido o termo de quitação e as cláusulas que deverão ser contempladas na escritura definitiva. O adquirente deverá levar estes documentos ao tabelião de notas de sua preferência e solicitar a lavratura da competente escritura definitiva em seu nome.
23. **APÓS A QUITAÇÃO DE MINHA UNIDADE RECEBEREI ALGUM DOCUMENTO?** Após a quitação do saldo devedor, a Perplan emitirá a outorga, que autoriza o cliente a lavrar a escritura do terreno. Você terá 90 (noventa) dias após a emissão para fazer isto. Após a quitação solicite este documento à Central de Relacionamento com cliente através do e-mail atendimentoaocliente@perplan.com.br ou pelo telefone: (16) 3604-0330.
24. **QUAL É O PRAZO PARA RECEBER A MINHA VIA DO CONTRATO?** Após a assinatura do contrato e todos os trâmites internos, Loteamentos encaminhará sua via no prazo de até 90 (noventa) dias. Em alguns casos é possível retirar a sua via do contrato com o coordenador de vendas.
25. **COMO FAÇO PARA TRANSFERIR O MEU LOTE ENQUANTO NÃO HOUVER A QUITAÇÃO?** A transferência deve ocorrer por meio de instrumento particular de cessão de direito com sub-rogação do pagamento do saldo do preço, o instrumento de cessão obrigatoriamente deve conter a anuência da vendedora e da interveniente quando for o caso, no ato da cessão de direitos será feita uma análise cadastral do cessionário e se aprovado pela vendedora, será agendado dia e hora para assinatura do competente instrumento. Para este procedimento será cobrado uma taxa administrativa estipulada em contrato, bem como as despesas com emolumentos de registro quando for o caso. Cumpra esclarecer que conforme legislação vigente, o ato de cessão de direitos é fato gerador para incidência de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e deverá ser apresentado o pagamento no ato da transferência.
26. **O QUE É DDA?** O DDA – Débito Direto Autorizado é um sistema que permite que todos os compromissos de pagamentos emitidos por meio de boletos de cobrança sejam recebidos eletronicamente (sem impressão em papel). Porém, para efetivação do pagamento o sacado (devedor) deve programar e autorizar o débito. **IMPORTANTE:** Para ser cadastrado ou descadastrado no DDA entre em contato com o gerente de seu banco. Só ele pode fazer essa alteração. *Importante, clientes cadastrados em DDA não receberão boletos via correio.
27. **É POSSÍVEL ALTERAR A DATA DE VENCIMENTO DAS MINHAS PARCELAS?** Todas as solicitações serão avaliadas pelo departamento financeiro uma vez que deverão respeitar, necessariamente, as datas de vencimento predefinidas pela empresa.
28. **POSSO FAZER O PAGAMENTO ANTECIPADO DE PARCELAS?** Sim. As parcelas poderão ser antecipadas, das últimas para as primeiras, em ordem decrescente. Entre em contato com a Central de Relacionamento com cliente ou acesse nosso PORTAL DO CLIENTE, no site www.perplan.com.br. Os pagamentos serão feitos através de boletos bancários emitidos pela Perplan.
29. **POSSO PAGAR A PARCELA COM O BOLETO VENCIDO?** Caso a parcela em questão esteja vencida dentro do mês, você poderá efetuar o pagamento no banco emissor do boleto, mediante cálculo dos encargos contratuais.



30. **QUAL É O ÍNDICE DE CORREÇÃO DO MEU CONTRATO?** No quadro resumo do instrumento particular de compra e venda e alienação fiduciária está previsto o índice de correção a ser aplicado.
31. **O QUE É CORRETAGEM IMOBILIÁRIA E QUAL O PAPEL DO CORRETOR?** É a comissão paga ao corretor de imóveis pelos serviços de intermediação imobiliária. Sua função principal é intermediar a compra do imóvel na planta ou imóvel pronto.
32. **PARA QUEM DEVO PAGAR O VALOR DA CORRETAGEM?** A corretagem deve ser paga à Imobiliária ou ao Corretor de Imóveis que tenha realizado a intermediação da aquisição do seu imóvel. Tal comissão somente será devida à Imobiliária ou ao Corretor se a compra do imóvel for concretizada, isto é, após a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda.
33. **COMO CHECAR SE O CORRETOR É CONFIÁVEL?** Não é qualquer pessoa que pode intermediar a compra do seu apartamento, casa ou terreno. Para isso, o corretor precisa ser registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) da região. Cabe ao cliente consultar no site do Creci se ele tem este registro. Além disto, verifique a situação da imobiliária, que também deve estar cadastrada no site, é importante saber que o número do Creci da Imobiliária precisa estar visível nos anúncios da empresa. É importante fazer um contrato por escrito, isto porque as contratações informais deixam o cliente desprotegido no caso de fraudes e nas situações em que o serviço não é feito.
34. **O QUE É O IGPM?** O IGP foi concebido no final dos anos de 1940 para ser uma medida abrangente do movimento de preços. Entendia-se por abrangente um índice que englobasse não apenas diferentes atividades como também etapas distintas do processo produtivo. Construído dessa forma, o IGP poderia ser usado como deflator do índice de evolução dos negócios, daí resultando um indicador mensal do nível de atividade econômica. O IGP é a média aritmética ponderada de três outros índices de preços. São eles: Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), Índice de Preços ao Consumidor (IPC), Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Os pesos de cada um dos índices componentes correspondem a parcelas da despesa interna bruta, calculadas com base nas Contas Nacionais – resultando na seguinte distribuição: 60% para o IPA, 30% para o IPC, 10% para o INCC. O IGP desempenha três funções. Primeiramente, é um indicador macroeconômico que representa a evolução do nível de preços. Uma segunda função é a de deflator de valores nominais de abrangência compatível com sua composição, como a receita tributária ou o consumo intermediário no âmbito das contas nacionais. Em terceiro lugar, é usado como referência para a correção de preços e valores contratuais. O IGP-DI é o indexador das dívidas dos Estados com a União e o IGP-M corrige, juntamente com outros parâmetros, contratos de fornecimento de energia elétrica.



MEMORIAL DE OBRAS

Loteamento Villa Di Capri | Franca – SP

Para a implantação do empreendimento, foram executadas as seguintes obras de infraestrutura:

SERVICO DE TERRAPLENAGEM: Foram executadas: limpeza superficial, abertura das vias públicas com execução de corte e aterro para uma ótima regularização e uniformidade das declividades das ruas do loteamento.

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL: O abastecimento de água potável foi implantado pela empreendedora conforme projetos aprovados, e será operado pela SABESP.

REDE COLETORA DE ESGOTOS SANITÁRIOS: O esgotamento sanitário foi implantado pela empreendedora conforme projetos aprovados, e será operado pelo SABESP.

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA: O sistema de energia e iluminação elétrica foram implantados pela empreendedora e serão operados pela Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, conforme contrato firmado, que será responsável também pela manutenção da rede.

INSTALAÇÕES TELEFONIA

A empreendedora implantou a infraestrutura necessária (caixas e dutos secos) para a instalação do cabeamento da rede de telefonia pela Associação dos Moradores, sendo os custos com a instalação do cabeamento da rede de responsabilidade da Associação dos Moradores.

INSTALAÇÕES INTERFONIA

A empreendedora implantou a infraestrutura necessária (caixas e dutos secos) para a instalação do cabeamento da rede de interfonia pela Associação dos Moradores, sendo os custos com a instalação do cabeamento da rede de interfonia, de responsabilidade da Associação dos Moradores.

INSTALAÇÕES DADOS (TV A CABO E INTERNET): A empreendedora implantou a infraestrutura necessária (caixas e dutos secos) para a instalação do cabeamento das redes de dados (TV e internet) pela Associação dos Moradores, sendo os custos com a instalação do cabeamento das redes de dados (TV e internet) responsabilidade da Associação dos Moradores.

SISTEMA DE DRENAGEM: O escoamento superficial das águas de chuva será através de guias e sarjetas até os pontos de captação. A partir daí o escoamento será através de galeria em tubo de concreto, que conduzirá a água drenada até os pontos de descargas nas áreas verdes ou no sistema público existente. O sistema de drenagem de águas pluviais foi implantado pelo empreendedor e doado ao município.

SINALIZAÇÃO VIÁRIA: A empreendedora implantou a sinalização viária, vertical e horizontal, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Franca.

COLETA E DESTINAÇÃO DE LIXO: Sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos será de responsabilidade da Prefeitura do Município de Franca.

PAVIMENTAÇÃO: Foi executada pavimentação asfáltica em todo o sistema viário, conforme normas da Prefeitura Municipal de Franca e projeto específico.

MURO DE FECHAMENTO: Foi executado fechamento do perímetro dos lotes residenciais, através de muro (pré-moldado) e gradil, atendendo às legislações pertinentes e respeitando as áreas de preservação permanente e áreas verdes.

PORTARIA: Foi construída Portaria pelo acesso da Rua 1, para controle de entrada e saída de moradores,



visitantes e cargas.

SEGURANÇA: Portaria terá entradas independentes para moradores/ visitante/serviços com previsão para instalações para acesso eletrônico e monitoramento de entrada e saída dos usuários; previsão de controle interno de TV, e interfone. As despesas de instalação do controle interno de TV, interfone, e sistema de segurança correrão por conta dos moradores e respectiva ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VILLA DI CAPRI.

SISTEMAS DE LAZER: Os sistemas de lazer serão dotados de arborização, calçadas, paisagismo, pergolados e bancos, conforme projetos aprovados. Os exemplares arbóreos serão entregues pela Empreendedora à Associação de Moradores em fase de desenvolvimento. A Associação do Moradores na manutenção do Loteamento e na realização de eventuais novos plantios deverá respeitar os projetos aprovados e autorizações emitidas pelos órgãos competentes.

ÁREA DE LAZER PRIVATIVO: O Clube será dotado: Academia, Salão de Festas, Banheiros adaptados para PNE, Depósito, Quiosque de churrasco, Quadra de areia de vôlei de praia, Quadra de saibro de tênis, Quadra poliesportiva, Quiosque de churrasco e vestiários adaptados para PNE, Rampa de skate, Playpet, Playground, Academia ao ar livre, Bicicletário.

REGULAMENTO DE OBRAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO VILLA DI CAPRI

Capítulo I	– Da Associação dos Proprietários
Capítulo II	– Do Meio Ambiente
Capítulo III	– Das restrições de uso do lote de terreno
Capítulo IV	– Da análise de projetos
Capítulo V	– Das restrições quanto à construção
Capítulo VI	– Da execução das obras
Capítulo VII	– Das Disposições Gerais
	Seção I - Das Penalidades
	Seção II - Da vigência



Capítulo I – Da Associação dos Proprietários

Artigo 1º - A **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VILLA DI CAPRI** é uma associação civil sem fins lucrativos, composta pelos associados fundadores e pelos titulares de direitos e adquirentes de lotes de terreno do perímetro fechado do Loteamento Villa Piemonte II, comercialmente denominado como Villa di Capri, com área de 250.375,05m², situado no município de Franca /SP, a ser implantado no imóvel objeto da matrícula nº 96.515, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP.

§ 1º - As disposições e restrições constantes no presente Regulamento sujeitam todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários e/ou possuidores, a qualquer título, de lotes de terreno e/ou unidades residenciais no empreendimento e se destinam à manutenção da concepção original de seu projeto e à preservação do conceito urbanístico e paisagístico.

§ 2º - As instruções e normas aqui disciplinadas tem função de garantir a qualidade urbanística, arquitetônica e ambiental do empreendimento e possuem caráter suplementar da Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, prevalecendo após o cumprimento de todas as normas e preceitos legais pertinentes.

§ 3º - A aquisição de imóvel no empreendimento implica na aceitação plena do presente Regulamento e no reconhecimento irrevogável da Associação como entidade responsável por regular as normas de ocupação, urbanização, defesa ambiental e controle da harmonia arquitetônica das edificações a serem executadas, dentro dos seus limites legais.

Capítulo II – Do Meio Ambiente

Artigo 2º - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote de terreno, o associado deverá solicitar por e-mail a Administradora, a autorização para retirada do paisagismo e justificar o motivo, indicando onde será plantada a espécie a ser substituída tendo que ser do mesmo porte e uma das opções listadas abaixo:

- Bauhinia blakeana ou unha-de-vaca – porte 8 metros;
- Alfeneiro do Japão ou ligustro – porte 6 a 8 metros;
- Azaléia Bola ou Azaléia- Belga – porte 6 a 8 metros.
- Tipuana ou Amendoim- acácia - porte 12 metros.
- Ipê Amarelo
- Resedá – qualquer cor
- Manacá da Serra Anão

§ 1º- Será de inteira responsabilidade do associado cuidar da espécie e caso a mesma não desenvolva será necessário substituí-la;

§ 2º - Não será permitido o plantio de árvores na calçada em frente ao lote de terreno, exceto se autorizado pela Associação e integrado a um Plano Urbanístico Geral.

Artigo 3º - É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do empreendimento. Qualquer alteração/solicitação desse tipo, considerada necessária pelo proprietário ou morador, deverá ser sugerida à administração da Associação, que irá assumir a consulta perante os órgãos competentes e deliberará a respeito.

§ Único - Em caso de lotes vizinhos ao sistema de lazer e viela com paisagismo do loteamento, se necessária a retirada do paisagismo das áreas comuns do loteamento para execução da obra (**conforme retângulo indicado na imagem abaixo**: quadra 05 lotes 18 e 19, quadra 06 lotes 14 e 15, quadra 07 lotes 08 e 09, quadra 08 lotes 03 e 04, quadras 13, 14, 15 e 16 lotes 01 e 24 das mesmas), o associado deverá solicitar a autorização à Associação e se obrigará a recolocar o paisagismo.



Artigo 4º - É terminantemente proibida a caça de animais e a criação de animais em caráter de comércio ou de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

§ Único - O uso de “arapucas” ou quaisquer tipos de armadilhas para captura de pássaros ou animais silvestres de qualquer espécie, mesmo quando realizado dentro da área do lote de terreno, será imediatamente denunciado ao órgão competente.

Artigo 5º - O associado é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação própria ou de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote de terreno adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimônio natural, reserva de proteção permanente, entre outros.

Artigo 6º - Os lotes de terreno, enquanto não edificadas, deverá ser feita a “roçada” e limpeza dos matos e gramíneas, inicialmente, logo após o requerimento pela Empreendedora junto à Prefeitura Municipal, do Termo de Verificação e Entrega de Obras junto à municipalidade, e após, duas vezes ao ano ou quando as gramíneas atingirem 50 cm, conservando plantadas todas as árvores existentes. Caso assim não proceda, a Associação poderá realizar a limpeza e repassar os custos ao Associado juntamente com a notificação de multa. (revisão feita na data de 21/11/2024)

§ Único - Caso o associado não cumpra esta obrigação, a Associação poderá executar ou subcontratar terceiros para a execução do serviço, sendo o custo repassado ao associado, através de boleto específico ou destacado no mesmo boleto da taxa associativa.

Artigo 7º - Na utilização do lote de terreno deverá também ser respeitada a legislação Estadual, em especial aquela relacionada com a CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico) e de Defesa do Meio Ambiente.

Artigo 8º - Fica estritamente proibido deixar água parada em qualquer vacuidade de piscina, laje ou qualquer outro meio e cada ASSOCIADO será responsável pela limpeza a fim de conter a proliferação de mosquitos e outros insetos.

§ Único - Todos os lotes que estão em execução de obra serão obrigados a desferir cloro semanalmente. A empresa contratada pela Diretoria da Associação fará fiscalizações para controle de vetores, encontrando foco, será relatado e tomadas devidas providências que será cobrada no próximo condomínio do proprietário e na reincidência, além do valor da aplicação será aplicada multa, dobrando na próxima e assim sucessivamente.

Artigo 9º - Será de inteira responsabilidade do ASSOCIADO a perfeita limpeza e organização do seu lote e, caso haja, do lote de apoio, durante a execução e interrupção da obra, incorrendo em multa para o proprietário caso não cumprir este item do regulamento de obras.

§ Único – Todos os lotes que estão em execução de obra são obrigados a fazer a desinsetização do lote e do lote de apoio, caso houver. Caso não seja realizada a desinsetização decorrido o prazo estipulado, uma empresa será contratada pela Diretoria da Associação para a fiscalização e a realização da desinsetização, sendo enviado ao proprietário o valor do serviço.

Capítulo III – Das Restrições de Uso do Lote de terreno

Artigo 10º - Em razão à destinação dos lotes intramuros do empreendimento ser exclusivamente residencial, com exceção do clube, guarita e lote de apoio, não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de qualquer natureza ou outras atividades ainda que sem fins lucrativos.

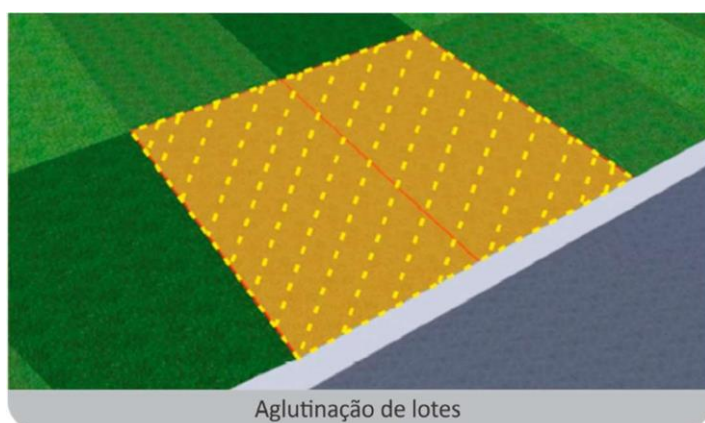
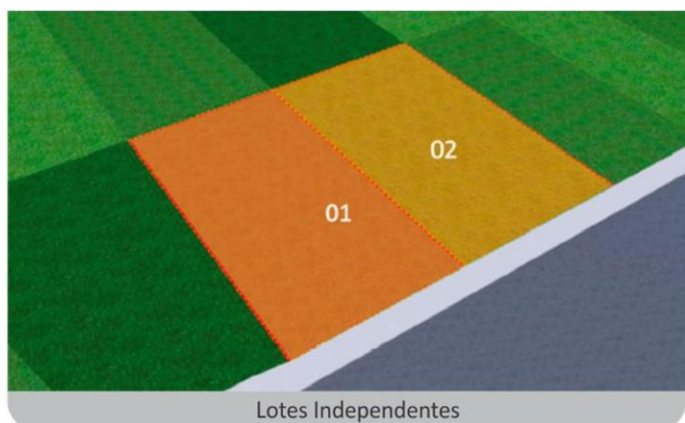
Artigo 11º - Em cada lote, somente será permitida a edificação de uma única unidade residencial, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

Artigo 12º - Fica, em consequência, vedada a construção de edificações para habitação coletiva.

Artigo 13º - Todo o acesso às dependências dos lotes de terreno deverá ser efetuado exclusivamente através da guarita, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através das áreas de lazer e áreas comuns.

§ Único - A entrada para os lotes de terreno somente será permitida pela rua de acesso ao mesmo.

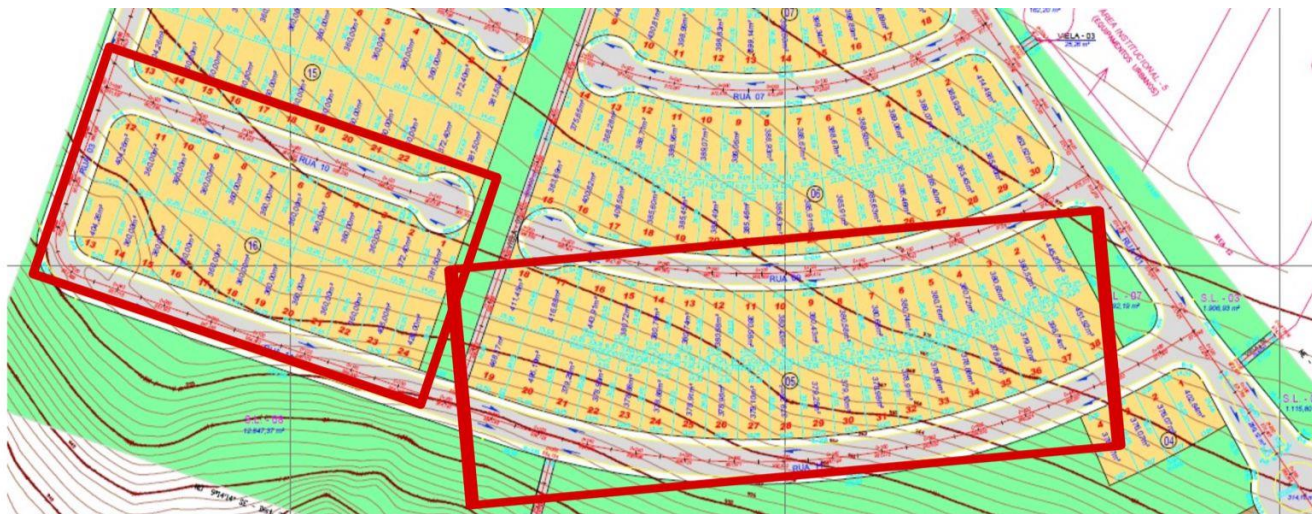
Artigo 14º - Não é permitido o desdobro de lotes, somente aglutinação. Essa regra se aplica inclusive a lotes que foram previamente aglutinados. No caso da união de dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Compra e Venda e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote de terreno resultante, e a taxa associativa continuará incidindo sobre os lotes de terreno anteriormente envolvidos.



Artigo 15º - Os lotes a jusante se obrigam a dar a servidão de passagem de redes de águas pluviais e esgoto aos lotes a montante. Ressalta-se que os lotes constantes na quadra 05 (lotes 19 ao 38) e quadra 16 (lotes 13 a 24), é necessário informar aos proprietários dos lotes ajusante, ou seja, os lotes localizados acima, para passagem de tubulação (rede de água e esgoto). Assim como demonstrado na figura abaixo.

§ 1º: Caso ocorra aglutinação em lotes de terreno que preveem a necessidade de faixas de servidão para passagem de redes de escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, estas deverão ser mantidas.

§ 2º: Nos lotes 19 ao 38 da quadra 05 e quadra 16 lotes 13 a 24 os muros de arrimo poderão ser de altura máxima de 5 metros, desde que seja apresentado projeto estrutural e a ART/RRT de projeto e execução do responsável técnico;



Artigo 16º- Os ramais internos de esgoto para o atendimento dos lotes com soleiras negativas serão executados pelo proprietário do lote, em proveito de proprietários vizinhos, às expensas do que for acordado entre eles, através de faixas “non aedificandi” dos lotes confrontantes com a divisa dos fundos e interligados em caixa de inspeção independente.

Artigo 17º - O ASSOCIADO declara-se ciente que a responsabilidade da EMPREENDEDORA restringe-se à implantação da infraestrutura identificada nos projetos, memoriais e plantas aprovadas na Prefeitura Municipal de Franca e órgãos competentes, todas baseadas em diretrizes municipais, isentando-a, portanto, de eventuais assistências, reparos e consertos a elas relacionadas, bem como de responsabilidade pelo fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de lixo ou por eventuais atrasos da Prefeitura e/ou concessionárias referentes à ligação das redes do loteamento nas respectivas redes públicas ou de concessionárias.

§ 1º - Quaisquer solicitações relacionadas ao Artigo 14º deverão ser realizadas diretamente na Prefeitura Municipal ou Concessionária competente, não junto à Associação ou Empreendedora.

§ 2º – O ASSOCIADO declara-se ciente de que qualquer interferência nos locais onde os cabearios e tubulações de energia e telefonia, bem como das tubulações de água potável, esgoto, e pluviais se encontram, implicará na responsabilidade do ASSOCIADO em reparar eventuais danos causados. Caso o Associado não os providencie, , ficará facultado à Associação fazê-los, repassando os custos ao Associado, que ficará, ainda, sujeito à multa.

§ 3º- O ASSOCIADO declara-se ciente de que são proibidas quaisquer instalações que impliquem em cabeamento aéreo, ou seja, qualquer sistema de televisão por assinatura, transmissão de dados, telefonia ou outros que necessitem de cabeamento não previsto nas redes do empreendimento, de modo a preservar a concepção original de seu projeto e do conceito urbanístico, paisagístico e visual.

Artigo 18º- Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza no lote de terreno sem construção, sendo que somente será permitida a descarga de materiais de construção durante a execução das obras no lote de terreno.

§ Único - Quando a edificação estiver habitável, o associado deverá obrigatoriamente prezar para que seu lixo doméstico esteja firmemente embalado, evitando que o mesmo seja colocado sob os passeios públicos (calçadas), lotes de terreno vizinhos, ruas e áreas comuns do empreendimento, de forma a **impedir a sua manipulação por animais e crianças**.

Artigo 19º - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e edificações de caráter residencial, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel. São permitidos apenas as placas de identificação da obra (mencionadas no Artigo 63º).

§ Único - Os anúncios de qualquer natureza, inclusive de vendas e locações, deverão ser colocados exclusivamente em local definido pela Associação, mediante prévia autorização por escrito desta.



Artigo 20º - O proprietário que realizar obras em seu lote de terreno, será responsável pela perfeita limpeza dos locais por onde transitarem os materiais de construção ou entulhos, correndo por sua exclusiva conta, os riscos, os ônus, ou prejuízos que forem causadas às áreas comuns.

§ Único - Fica expressamente proibida a construção exclusiva de edificação tipo “edícula”, temporária ou com destinação diferente à ocupação residencial, em detrimento a construção principal.

Artigo 21º - O proprietário que optar por usar lote de apoio, será responsável pela perfeita limpeza, organização e manutenção do mesmo. Em caso de vegetalidade, o associado fica responsável pela roçada e retirada de entulhos.

§1º - Fica expressamente proibido dispor caçambas na rua e calçada;

§2º - Não apoiar/escorar tábuas nos muros de divisas ou tapumes, para evitar passagem de animais/insetos para os lotes/ casas vizinhas.

Capítulo IV - Da Análise de Projetos

Artigo 22º- Todo e cada projeto de construção, reformas ou ampliações de residência deverão ser apresentados pelos associados à Associação Villa di Capri para análise e aprovação prévia, e deverão obedecer, além das exigências da lei e códigos municipais vigentes, às normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato de Venda e Compra do lote de terreno, a este regulamento e às decisões das assembleias.

Artigo 23º - Os associados deverão entrar em contato com a Associação antes de iniciarem os projetos de suas construções a fim de que sejam fornecidos, se houverem, esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais, bem como os procedimentos para análise e aprovação destes projetos.

Artigo 24º - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra, mediante apresentação das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ Único – Será exigida a comprovação e visita prévia do profissional ao lote de terreno, com a devida autorização do ASSOCIADO e da liberação da entrada no Loteamento pela ASSOCIAÇÃO. Nesta visita, o profissional deverá inteirar-se de todos os detalhes do lote de terreno que possam facilitar a execução dos projetos, inclusive solicitar a presença do responsável técnico pela análise e aprovação desses projetos.

Artigo 25º - Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela Associação, ou técnicos designados por esta, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, além da conformidade com



as normas e códigos vigentes, e ainda, observando-se as restrições impostas neste regulamento e contrato de compra do lote de terreno.

§ 1º – Ocorrendo o inadimplemento do Associado na época da submissão do Projeto à Associação, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

§ 2º – na entrega dos projetos aprovados pela ASSOCIAÇÃO, o ASSOCIADO assinará um TERMO DE COMPROMISSO DE APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA, com base no presente regulamento.

Artigo 26º - Após a aprovação dos projetos pela Associação, aprovação esta identificada por carimbo específico e assinaturas dos responsáveis do Corpo Diretivo e/ou ou técnicos designados por esta, os projetos deverão ser encaminhados pelo ASSOCIADO para aprovação da Prefeitura Municipal de Franca e outros órgãos públicos competentes (se for o caso);

Artigo 27º - Nenhum Projeto será aprovado caso não apresente Levantamento Planialtimétrico do lote de terreno, o qual deverá ser elaborado por profissional habilitado e, deverá ser apresentado em separado do projeto completo, com a ART recolhida. Este levantamento tem o objetivo de garantir que os Associados estejam construindo dentro dos limites de seus lotes de terreno, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas, sem prejuízos aos demais Associados e às áreas comuns.

Artigo 28º - Projetos de residências cujo método construtivo sejam do tipo pré-fabricado ou projetos especiais de construção não convencional, deverão ser previamente submetidos à aprovação da Associação Villa Di Capri, que deverá observar, fundamentalmente, a qualidade e o padrão estabelecido para o Loteamento, assim como a capacidade técnica do empreendimento (pavimento, tipo de solo, guias e sarjetas, etc) para execução da referida edificação.

Artigo 29º - Para análise e aprovação dos projetos, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- a) **Levantamento Planialtimétrico** (topográfico) em 4 (quatro) vias, com curvas de níveis e limites do terreno com os pontos de inflexão identificados, pelo menos um através de coordenadas UTM, e todos com seus ângulos de fechamento, sempre de acordo com a descrição perimétrica constante da matrícula dos lotes de terreno. Caso haja divergência entre as medidas constantes da documentação do lote de terreno e o encontrado no local, a ASSOCIAÇÃO deverá ser informada para que soluções e/ou deliberações a respeito sejam providenciadas junto aos órgãos ou entidades competentes. No momento da execução da obra, caso a marcação do terreno, feita pelo responsável técnico, estiver indevida em relação ao projeto, o associado deverá arcar com a correção seguindo as normas constantes na cartilha de obras. E se necessário o associado deverá fazer a retificação da matrícula do lote no cartório.
- b) **Projeto de Arquitetura** completo em 04 (quatro) vias dos itens a seguir:
 - i. Planta de implantação: identificando os limites do lote de terreno e da construção (inclusive piscina e demais instalações como casa de máquinas), os recuos da construção em relação aos limites do terreno e as áreas permeáveis previstas com suas respectivas áreas;
 - ii. Planta de Cobertura: indicando a projeção da caixa d'água, sua capacidade em litros, projeção do alçapão, sentido do caimento das águas e seu caimento, além de outras informações julgadas pertinentes como calhas e tipos de telhas ou lajes impermeabilizadas;
 - iii. Plantas baixas detalhadas: contendo os níveis da edificação, a projeção dos beirais e de pergolados se houverem, inclusive piscina, casa de máquinas da piscina, abrigos para gás, e para medidores SABESP e CPFL, e calçadas seguindo os padrões apresentados nesta planilha;
 - iv. Fachadas: de quatro vistas diferentes, incluindo os limites do lote de terreno e tipos de acabamentos que serão empregados nestas fachadas. O desenho deve ser feito em escala apropriada para permitir aferição de medidas horizontais e verticais;
 - v. Cortes: pelo menos 2 (dois) cortes, sendo um longitudinal desde a guia frontal até o limite de fundos do lote e outro transversal, abrangendo os limites esquerdo e direito do lote de terreno. Nestes cortes devem ser apresentados os níveis da edificação, nomenclatura de cada área, o PNT (perfil natural do terreno), os muros de divisa e de arrimo com suas respectivas alturas, bem como suas projeções laterais e fundo e referências de nível. Um desses cortes deve seccionar escadas e a piscina no sentido da inclinação do fundo (se houver);
 - vi. Escadas: apresentar detalhes em planta e em corte, informando sentidos, número de degraus e altura do guarda corpo;
 - vii. Paisagismo: projetado para a edificação, podendo ser apresentada prancha separada;
 - viii. Projeto estrutural dos muros de arrimo: quando tiver alturas superiores a 1,5m, em prancha separada e



com todos os detalhes de sua implantação e ART (anotação de responsabilidade técnica) específica;

- ix. Projeto de aglutinação de lotes (se houver);
- x. Memorial descritivo da edificação;
- xi. Cópia simples do contrato de aquisição do lote de terreno ou da escritura (se houver) ou da certidão de matrícula do lote;
- xii. Cópia do recibo de pagamento da taxa de análise e nova análise (se for o caso) de projetos

§ 1º – Todas as vias dos projetos deverão estar assinadas pelos profissionais responsáveis e pelo ASSOCIADO.

§ 2º – Antes de submeter os projetos à aprovação da ASSOCIAÇÃO, será feita uma PRÉ-ANÁLISE. Para isso, deverá ser apresentada 01 (uma) via original do projeto de arquitetura e o Levantamento Planialtimétrico com as respectivas ART e/ou RRT do profissional recolhida, sendo que, caso o mesmo atenda todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do Lote de terreno e nesse Regulamento, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

§ 3º – Feita a pré-análise, se os documentos e projetos apresentados estiverem de acordo com as exigências constantes neste regulamento, serão solicitadas as demais vias dos projetos e o restante da documentação para aprovação. Caso contrário, as desconformidades e os ajustes necessários serão comunicados ao Associado para que sejam sanadas e apresentada documentação para a NOVA PRÉ-ANÁLISE. Caso o projeto tenha sido aprovado pela engenharia ou tenha tido solicitação de alterações pela Prefeitura Municipal, a nova análise e carimbo deverão obedecer o procedimento de reanálise.

§ 4º – Deverão ser observados os seguintes requisitos quanto à execução do projeto:

- a) Todo o projeto deverá ser apresentado impresso em papel com dimensões múltiplas que permitam a perfeita visualização do conteúdo apresentado;
- b) Apresentar o projeto completo, utilizando o padrão adotado pela Prefeitura Municipal de Franca;
- c) As peças gráficas não poderão conter emendas ou rasuras;
- d) Apresentar Escala Gráfica e indicar o Norte Magnético;
- e) Deverá existir acesso à pedestre, independentemente da circulação de veículos, sendo que esses acessos deverão constar no projeto;
- f) Apresentar planta de cobertura com declividade do telhado, linha de corte e tipo de telha, detalhe de calha e do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;
- g) Além da identificação e valores das áreas permeáveis indicadas nos desenhos do projeto, a área total dessas áreas devem constar do carimbo (selo), apresentada em m² e em percentual em relação à área total do lote de terreno;
- h) No carimbo (selo) deve constar também a área ocupada pela projeção da construção e percentual dessa área em relação à área total do lote de terreno (taxa de ocupação);
- i) Quando houver escada em recuo (lateral e/ou frontal), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- j) Caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote de terreno, deverá ser aprovado também o PROJETO DE AGLUTINAÇÃO DE LOTES de terreno (situação atual e situação pretendida).
- k) Indicar, em planta, a altura de todos os muros de divisa, mais a altura máxima de eventual muro de arrimo;
- l) Nos Cortes, deverá ser indicado o Perfil Natural do Terreno, muros de divisa e arrimo com as alturas e nível dos pavimentos;
- m) Deverá ser indicado no projeto a posição das ligações de água/esgoto e luz;
- n) Não será permitido posicionar abrigo de gás no recuo da frente.

Artigo 30º- Deverão constar no quadro de observações do projeto as seguintes notas:

- a) O abastecimento de água potável é através de rede pública;
- b) Será respeitada a taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento).

Artigo 31º - A aprovação do projeto pela Associação não implica em aprovação pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes.

§ 1º – Antes do início da obra, deverá ser entregue à Associação uma cópia de Alvará de Construção emitido pela Prefeitura Municipal de Franca, 1 via do levantamento planialtimétrico carimbado, 1 via do projeto de arquitetura completo carimbado e 1 via do muro de arrimo (se for o caso) e as respectivas aprovações do projeto pela ASSOCIAÇÃO. Estes arquivos serão incorporados aos arquivos da ASSOCIAÇÃO e irão compor a base técnica para a fiscalização da construção.

§ 2º – Após a apresentação dos documentos elencados no parágrafo anterior, a ASSOCIAÇÃO emitirá a AUTORIZAÇÃO DE INICIO DAS OBRAS.



Artigo 32º - É expressamente proibido o início de qualquer tipo de obra sem autorização expressa e escrita da Associação Villa Di Capri, e da Prefeitura Municipal de Franca e outros órgãos públicos, se for o caso. Fica autorizado ao associado a construção de muros de divisa e terraplanagem em seu lote, independentemente de o projeto estar ou não aprovado na Prefeitura Municipal de Franca, conforme explicitado no Código de Edificações do município de Franca em seu Artigo 34º, inciso IX, desde que esteja aprovado em conformidade com as especificações do Manual do proprietário vigente no Villa Di Capri.

Artigo 33º - Ao final da construção, o Associado deverá providenciar a concessão do auto de conclusão da obra ("HABITE-SE") a ser emitido pela Prefeitura Municipal de Franca.

§ Único – Para a habitação da residência, o ASSOCIADO entregará à ASSOCIAÇÃO o HABITE-SE emitido pela Prefeitura. A ASSOCIAÇÃO, através do Corpo Diretivo e/ou técnico preposto, verificará se as normas estabelecidas pelo poder público e pelo presente Regulamento foram integralmente cumpridas pelo ASSOCIADO, especialmente as que se referem à limpeza da obra e do lote de apoio, ajardinamento (áreas permeáveis), sistema de esgoto, além de estar livre de quaisquer ônus perante à ASSOCIAÇÃO. Estando tudo conforme, a ASSOCIAÇÃO emitirá AUTORIZAÇÃO escrita para a ocupação da residência.

Capítulo V – Das Restrições quanto à Construção

Artigo 34º- A construção principal poderá ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos neste Regulamento;

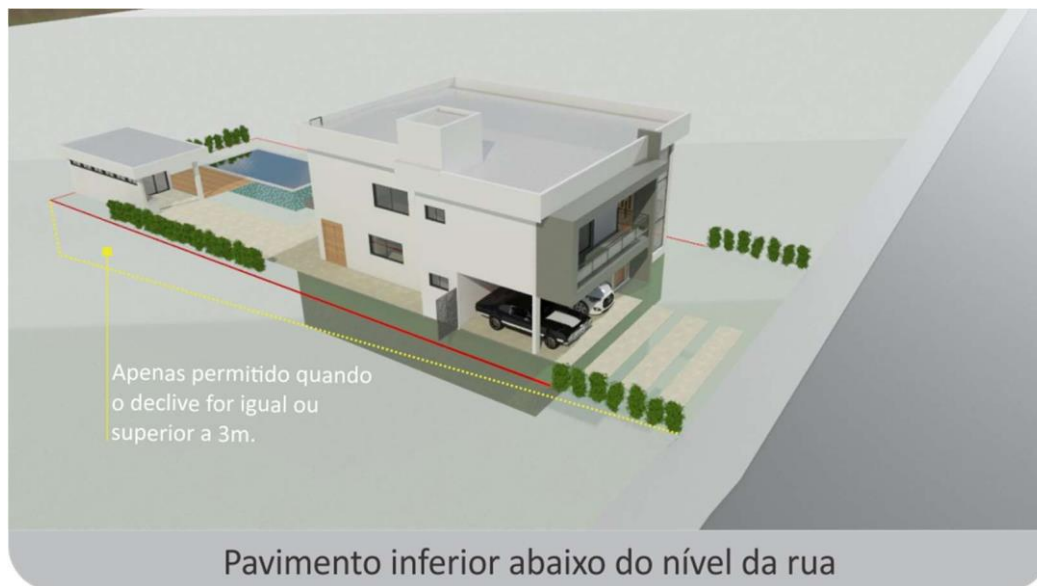


Artigo 35º- A altura total da edificação, medida a partir do nível médio do meio-fio até a cota do nível superior da laje de cobertura do último pavimento, não deve ultrapassar 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros). A edificação em seu ponto mais alto (considerando o telhado, bem como compartimentos para caixas d'água e barriletes) não deve ultrapassar 10 (dez) metros, sempre contado do nível médio do meio-fio. Ressalta-se que, o nível médio do meio-fio (nível 0,00) deve ser adotado centralizado no lote, na guia.

- Para cálculo do nível médio do meio fio, deverá ser considerado o ponto médio (medido no meio fio) da projeção da testada do lote.
- Cotar os níveis do interior e exterior da edificação, seguindo como referencia o nível zero (0,00).

Artigo 36º - Além dos dois pavimentos, será permitida a construção de um pavimento inferior, abaixo do nível da rua, desde que:

- a) A laje do mesmo tenha um limite de altura determinado pela cota de 0,80m acima do nível médio do meio fio fronteiro;



- b) A opção por esse pavimento tenha como objetivo melhorar a adaptação da construção à inclinação do lote de terreno, minimizando alturas de muros de arrimo;
- c) Sejam dadas soluções para uma boa iluminação e ventilação naturais do pavimento;
- d) Sejam respeitados os recuos definidos nesse regulamento;
- e) Escadas de acesso construídas nos recuos exigidos para a construção acompanhem o perfil natural do terreno e apoiem-se diretamente no terreno, com armação mínima suficiente para sua ancoragem.
- f) A laje técnica (no qual podem ser encontrados caixa d'água, boilers, placas de energia solar, fotovoltaica, dentre outros), não poderá ser utilizado como espaço para lazer. Deverá ser usada somente para abrigar a infraestrutura da residência.

Artigo 37º - O piso acabado do pavimento térreo, poderá ser elevado em até 50cm (cinquenta centímetros) em relação ao nível médio do meio fio, desde que não implique em rampa de acesso com inclinação superior ao recomendado por leis, normas ou códigos em vigor.

Artigo 38º - Será permitida a construção de um pavimento superior, acima do nível da rua, composto por pavimentos secundários e considerados um mesmo pavimento, se a diferença entre os níveis de piso acabado do mais inferior para o mais elevado não ultrapasse 1,50m (um metro e meio).

As alturas máximas permitidas para a construção constantes no artigo 32º serão acrescidas de 1,50m (um metro e meio) para o mais elevado e mantidas para o mais inferior, desde que todos os requisitos descritos abaixo sejam cumpridos:

- a) A diferença de nível entre o nível médio do meio fio frontal e o nível do terreno natural na divisa de fundos do lote de terreno, a partir da frente para os fundos, seja igual ou superior a 4 (quatro) metros de altura;
- b) A opção por essa solução tem como objetivo melhorar e viabilizar a adaptação da construção à inclinação do terreno, minimizando alturas de muros de arrimo;
- c) Sejam dadas soluções para uma boa iluminação e ventilação naturais do pavimento;
- d) As escadas de acesso construídas nos recuos exigidos para a construção acompanhem o perfil natural do terreno e apoiem-se diretamente no terreno, com armação mínima suficiente para a sua ancoragem no solo;
- e) Sejam respeitados os recuos definidos nesse regulamento;

Artigo 39º - Área de construção da edificação principal, não considerando edícula e varanda, deverá ter no mínimo 100m² (cem metros quadrados).

§1º O coeficiente de aproveitamento máximo do lote de terreno será igual a 1 (um), isto é, a área construída computável total da edificação poderá ser, no máximo, igual à área do lote de terreno.

§2º A taxa de ocupação máxima do lote de terreno, isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá



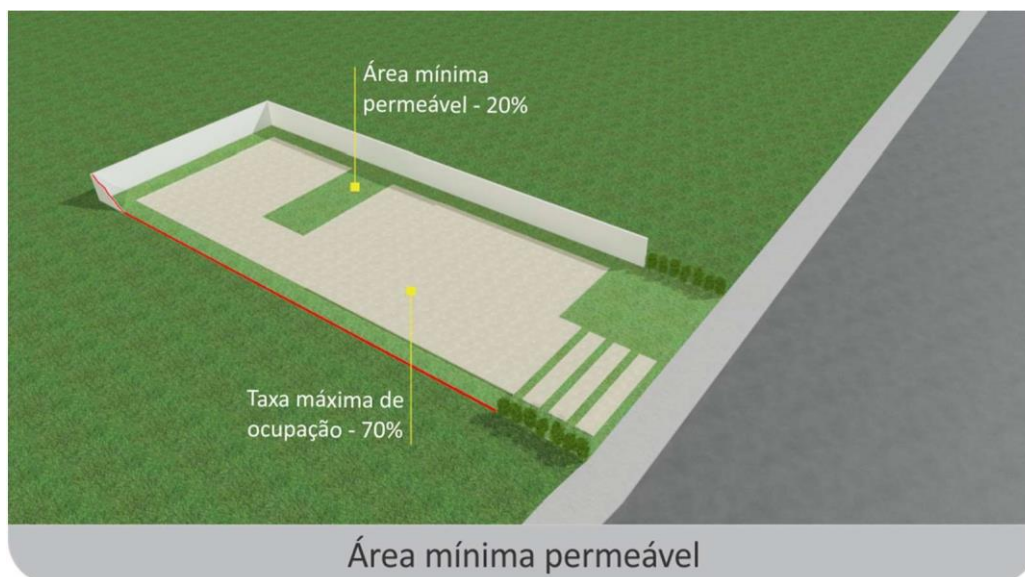
RESIDENCIAL

VILLA DI CAPRI

exceder 70% (setenta por cento) da área do lote de terreno. Pergolados com cobertura serão contabilizados como área construída, portanto entrarão como taxa de ocupação.



Artigo 40° - A área mínima permeável deverá ser de 20% (vinte por cento). Contabilizam-se como área permeável pisos-grama que permitam a passagem rápida de água para o subsolo. Enfatiza-se que piscina e telhado verde **NÃO** são considerados áreas permeáveis.



Artigo 41° - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote de terreno, deverão ser previamente autorizados pela Associação, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

§ 1° – Para qualquer movimento de terra (tais como: cortes para muro de arrimo ou divisa, terraplanagem, entre outros) que afetar os lotes vizinhos, o proprietário deverá solicitar a autorização por escrito aos respectivos proprietários e apresentar para análise na engenharia do condomínio, e garantir a reposição da mesma ao final da execução.

§ 1° – A inobservância por parte do associado possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas

Cartilha de Obras | Villa di Capri | Nov-2024 |



públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis.

§ 2º - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

§ 3º - Se houver necessidade de rebaixamento de guia/sarjeta, as mesmas deverão estar nos padrões do empreendimento.

§ 4º - Não poderá haver tráfego/circulação de veículos pesados (carga e descarga) nos lotes de terreno em dias de chuva ou solo úmido. Havendo necessidade da carga ou descarga o veículo deverá permanecer na rua para evitar estragos.

§ 5º - Associação e Empreendedora não são responsáveis por furtos e danos de materiais e ferramentas antes, durante e após as construções de residências nos lotes de terreno. Ficam, portanto, ambas, isentas do pagamento de qualquer tipo de indenização, reembolsos, quantias a serem pagas, multas, obrigações ou responsabilidade em relação a tais fatos.

Artigo 42º- Ao realizar a obra da edificação, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

§ 1º - Executar o preparo da entrada do lote de terreno com a devida compactação antes de iniciar a obra para evitar afundamentos, erosões, estragos, etc.

§ 2º - Manter taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis, com proteção de forma a evitar a erosão.

§ 3º - Dar acabamento externo nos muros de divisa, se construídos em alvenaria, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco.



Artigo 43º - Não será permitida a ocupação de lote(s) de terreno vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote de terreno que se pretende ocupar, autorização, esta, devidamente aprovada pela Associação.

Artigo 44º - Fica terminantemente proibida a anexação de áreas de sistema de lazer, públicas, servidão ou de preservação, aos lotes de terreno particulares através de barreiras físicas, tais como muros, cercas gradis ou vegetação que configure tal intenção.

Artigo 45º - Não será permitida a realização de quaisquer desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, bem como movimentação de terra no lote de terreno sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Associação e Municipalidade.

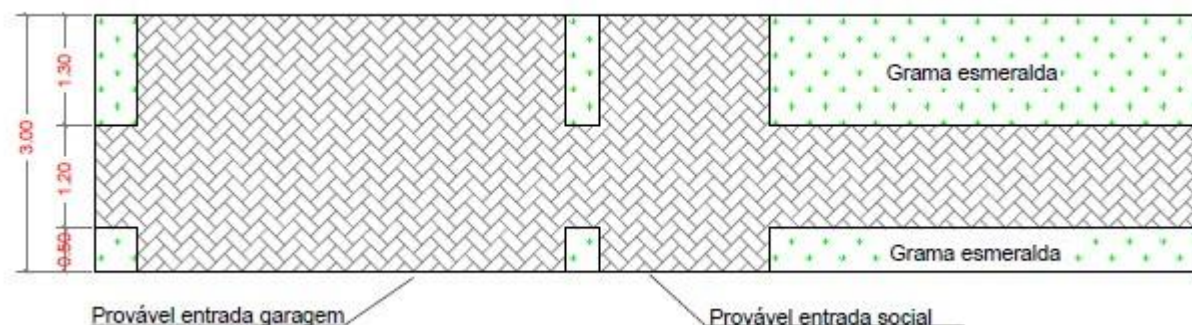
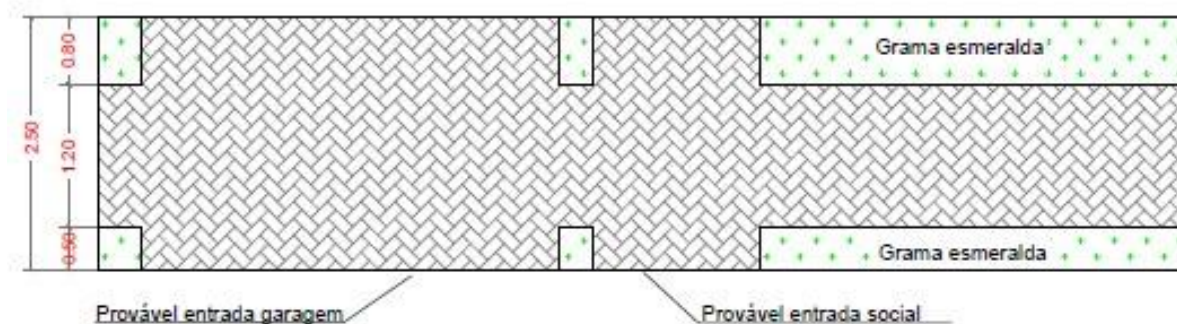
Artigo 46º - As calçadas (passeio público): deverão ser executadas de acordo com os padrões do loteamento, ou seja, faixa de 0,50m de grama esmeralda a partir das guias; faixa de 1,20 metros de pedra portuguesa bege ou pedra São

RESIDENCIAL
VILLA DI CAPRI

Tomé amarela e o restante de grama esmeralda. No caso de calçadas de 2,50m, seguir o exemplo abaixo. Ressalta-se que os lotes 13 a 24 da Quadra 16 e os lotes 19 a 38 da Quadra 05, possuem calçada de 3,00 metros.

§ 1º - O passeio deverá ser mantido no nível original, não sendo permitido criar rampas ou desníveis. Poderá haver para fins de escoamento de água pluvial, inclinação de no máximo de 1% no sentido transversal, sempre obedecendo norma técnica de acessibilidade NBR 9050/04 da ABNT).

§ 2º - É obrigatório o nivelamento dos passeios/calçadas entre lotes lindeiros, através do nivelamento seguindo o perfil da rua, dando continuidade ao passeio.



Pedra Portuguesa Bege



Pedra São Tomé Amarela

Artigo 47º - O modelo, padrão de Energia, será conforme padrão exigido pela concessionária, conforme imagem no ANEXO I.

Capítulo VI – Do Afastamento das Divisas

Artigo 48º - 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 Cartilha de Obras | Villa di Capri | Nov-2024 |

linhas paralelas às mesmas.

Artigo 49º- As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo Frontal: no mínimo, 4,00m (quatro metros), medidos do alinhamento frontal do lote de terreno até o início da construção;
- b) Recuo de Fundos: no mínimo, 2,00m (dois metros), medidos a partir do alinhamento de fundo do lote de terreno.
- c) Recuo Lateral: no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as divisas laterais;

§1º - Em lotes cuja testada frontal seja curva, o recuo fontal deverá ser de 4m, considerado a curvatura da frente do lote.



§2º - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo de frente (rua principal): no mínimo, 4,00m (quatro metros), medidos do alinhamento do lote de terreno até o início da construção.
- b) Recuo para a rua secundária: no mínimo, 2,00m (dois metros), a partir do alinhamento do lote de terreno até o início da construção.
- c) Recuo de fundos: no mínimo, 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento do lote de terreno.
- d) Recuo lateral: no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote de terreno.

§3º - Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária a que confrontar com a voltada para a maior dimensão do lote.

§4º - Os recuos dos lotes serão, todos, contados a partir da alvenaria externa; porém, após a alvenaria só haverá o beiral natural do telhado ou marquise (laje em balanço sem uso como piso na parte superior da laje) ou do terraço, que terá largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros); caso estas projeções horizontais excedam a largura de 0,80m (oitenta centímetros), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal.

§5º - A edificação poderá encostar em uma das divisas laterais, desde que não ultrapasse a altura de 4 metros a partir do nível do piso acabado, adjacente ao muro. Deve-se manter o recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na outra lateral;

§6º - Em lotes de terreno que fazem divisa com áreas verdes, na divisa com a área verde a edificação obedecerá ao recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo encostar na outra divisa com no máximo 4 (quatro) metros de altura a partir do nível do piso térreo acabado;

§7º - A edificação em 2 (dois) pavimentos deve respeitar o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no segundo pavimento em relação às divisas laterais. Os espaços compreendidos entre as



paredes do segundo pavimento e as divisas laterais não poderão ser utilizadas como sacadas, terraços ou paisagismo que permita o trânsito de pessoas.

§8º - Os lotes que fazem divisa com vielas, áreas de lazer, sistemas viários e áreas verdes deverão respeitar o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em relação à divisa com a via;

§9º - De acordo com leis municipais e com o Código Civil Brasileiro, artigo 1301: "é defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de 1,5m do terreno vizinho", além de especificações de códigos de edificações municipais que não permitem aberturas voltadas para os lotes vizinhos, por questões de privacidade."

Artigo 50º- A faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardim e vaga de automóvel descoberta, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem coberta, abrigo para auto e equipamentos afins.

Artigo 51º- Não será permitida a construção de garagem nos recuos frontal e secundário, porém poderão ser utilizados como vaga descoberta de automóvel.

§ 1º - Poderá ser feito uso de um dos recuos laterais para garagem coberta, com comprimento máximo de 10,00m (dez metros) a partir dos 4 metros de recuo frontal, sendo sempre sua construção térrea.



§ 2º - Nos lotes de terreno de esquina, o recuo de fundos poderá ser utilizado como garagem, desde que não seja utilizada nenhum dos recuos laterais para este fim.

§ 3º - A cobertura da garagem não poderá ter caimento em direção ao muro vizinho. E, se houver laje de cobertura, essa não poderá ter nenhum tipo de uso quando se localizar no recuo.

Artigo 52º- As edículas serão permitidas desde que:

- As edificações sejam destinadas à churrasqueira, banheiro e depósito;
- Ser uma construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,00m (quatro metros), incluído o ponto mais alto do telhado.
- Tais edificações poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos (exceto em lotes onde a divisa de fundos seja divisa com área verde ou via), mas respeitando recuo lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados a partir da divisa lateral do lote de terreno;
- Afastada, no mínimo, 2,00m (dois metros) da construção principal;
- A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 15% (quinze por cento) da área da projeção horizontal da construção principal, e esta deverá ter a profundidade máxima de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento dos fundos do lote;



§ 1º - Os casos especiais ou omissos ao REGULAMENTO deverão ser analisados pelo corpo diretivo

§ 2º - As edículas não poderão ser construídas antes do início da construção principal. Todavia após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença.

§ 3º - Os planos de cobertura da edícula não deverão possuir caimento em direção ao muro vizinho e, havendo laje de cobertura nesta edícula, essa não poderá ter nenhum tipo de uso.

Artigo 53º - Construções complementares às residências tais como canil, gazebo, quiosque, pergolados, etc., deverão receber atenção especial do Conselho Técnico da Associação antes do início da obra, com a apresentação de projeto contendo plantas detalhadas, cortes e memorial descritivo, seguindo as mesmas normas (inclusive recuos) referentes à residência, caso não tenham normas específicas.

a) Será permitida a instalação de pergolados desde que:

- Fica permitida a instalação de pergolados dentro da extensão dos recuos laterais e fundo, desde que não possuam nenhum tipo de cobertura.
- Pergolados com cobertura serão contabilizados como área construída, portanto entrarão como taxa de ocupação.
- Fica proibida a sua instalação dentro da faixa de recuo frontal.
- Sua altura máxima não deve ultrapassar 4,00 (a partir do nível do piso térreo acabado). A instalação dos pergolados descobertos que encostam no muro da divisa, não devem alterar a altura máxima permitida do muro. O pergolado não poderá ter abertura para vizinhos.

b) Será permitida a instalação de toldos desde que:

- Sejam todos retráteis, móveis, e não venham a cobrir de forma definitiva áreas de recuos;
- Em caso de toldo não retrátil, fixo e funcionar como uma cobertura auxiliar, ele pode ser instalado na parede do bloco da construção principal, mas não poderá tomar toda extensão do recuo, devendo ser respeitado o limite de 0,80m do recuo lateral e fundos ou frontal, caracterizando beiral. Caso exceda este limite será interpretado como sendo área construída e o mesmo deverá respeitar os recuos estabelecidos;

c) Todo e qualquer elemento construtivo (pergolado/toldos/marquises) devem estar contidos no projeto arquitetônico a ser apresentado ao condomínio;

d) Casa de máquinas e abrigo de gás, podem ser locadas dentro dos recuos laterais e fundos, desde que respeitem a altura máxima do muro de 2,20, devendo se restringir somente ao uso técnico, não podendo ter outra função.

- A casa de máquinas deve estar a 0,50m de distância do muro da divisa.

Artigo 54º - Não serão permitidas as construções e/ou instalações, ainda que a título de uso familiar, de chiqueiros, galinheiros, apiários, 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 desde que não seja para fins comerciais.

Artigo 55º - Na construção de piscinas, será permitido o avanço sobre recuos, observando sempre o recuo mínimo de 0,30 m de borda, contando das divisas laterais ou divisa de fundo. Sendo proibida a utilização de recuo frontal do lote.

Artigo 56° - Nos casos de terrenos em aclave ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiadas no terreno, sendo assim, não poderão ser armadas, sendo permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos, não podendo ter outra utilização.

Artigo 57° - Ao longo do alinhamento principal (frente do lote de terreno) não será permitida a construção de mureta, gradil ou cerca viva, exceto nos seguintes casos:

a) nos casos de muretas de contenção (abaixo do nível do terreno, apenas para nivelamento do terreno) que poderão ter altura máxima de 1,00m (um metro);

Artigo 58° - Todos os muros construídos nas divisas deverão respeitar a altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) medidos do nível do piso acabado ou do perfil natural do terreno original (o que tiver maior cota) podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura, e, obrigatoriamente, serem construídos de alvenaria e suas superfícies externas rebocadas e pintadas, além da superfície superior nivelada em toda a sua extensão e protegida por rufos, inclusive aqueles muros que confrontem com áreas verdes e/ou vielas sanitárias;

§ 1° - Será expressamente proibido dividir muro de fechamento e muro de arrimo com lotes vizinhos. Cada lote deverá ter seu próprio muro de fechamento e arrimo, que deverá ser devidamente impermeabilizado para que não haja infiltração.

§ 2° Em casos em que os muros de divisa fiquem mais altos que o muro vizinho, a parte externa do muro (parte voltada para a residência), deverá seguir mesmo tipo de acabamento/pintura que o vizinho. Ou então, o proprietário da obra deverá entrar em contato com o mesmo e combinar a cor da pintura da diferença da altura do muro construído da obra. (revisão feita na data de 21/11/2024)

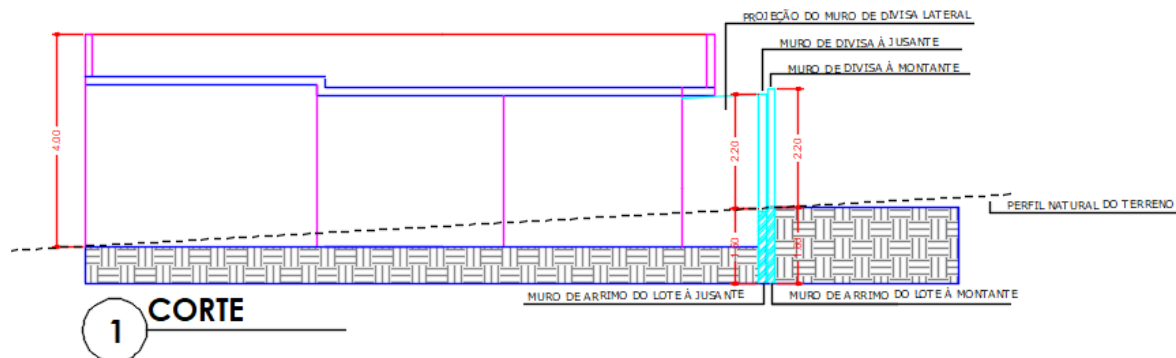


Artigo 59° - Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar muro de arrimo superior a 3,00 (três) metros de altura nas divisas dos lotes de terreno e, nos casos de taludes, a inclinação deverá ser compatível com o tipo de solo;

§ 1° - O muro de arrimo executado no lote a montante deverá se atentar ao deslocamento da estrutura/ fundação do lote a jusante.

§ 2° - Em caso de projetos com piscinas elevadas, será permitido elevar a piscina até 1,10m acima do piso acabado adjacente, sendo obrigatório a execução do muro de fechamento com altura de 2,20m cotados a partir do piso acabado da piscina ou do perfil natural do terreno original (o que tiver maior cota).

§ 3º – Os muros de arrimo parciais deverão ter os taludes contíguos protegidos com cobertura vegetal. Deverá ser informada no projeto, a solução que será adotada para a contenção, sendo que deverão também ser indicadas no projeto, suas dimensões em relação ao perfil natural do terreno.



Corte Esquemático identificando muros de arrimo e fechamento

Capítulo VII – Da Execução das Obras

Artigo 60º - O associado deverá sempre manter a administração da Associação informada por escrito sobre o início da obra.

Artigo 61º - As obras para a construção da edificação somente serão iniciadas após a AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS emitida pela Associação e mediante INFORMAÇÃO POR ESCRITO DA DATA DE INÍCIO DEFINIDA PELO ASSOCIADO, sempre com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis;

§ 1º - Não serão permitidas quaisquer atividades relacionadas à construção antes da AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS emitida pela ASSOCIAÇÃO, como depósito de materiais, container, placas de identificação de profissionais, terraplanagem e construção do canteiro de obras.

§ 2º - O ASSOCIADO, após autorização de início de obras, poderá depositar materiais em seu lote de terreno, desde que a obra seja iniciada num prazo máximo de 60 dias corridos, caso contrário, fica o ASSOCIADO obrigado a retirá-los.

Artigo 62º - A obra executada não poderá ser diferente da apresentada no projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pela Prefeitura. Qualquer alteração de projeto, se pretendida no decorrer da execução das obras, será submetida à apreciação da ASSOCIAÇÃO que poderá ou não exigir projeto que contemple essas alterações. Caso exigido o novo projeto seguirá os mesmos trâmites de aprovação do projeto original.

§ 1º - Durante a construção, se verificadas discordâncias ou irregularidades entre o projeto aprovado e sua execução, o ASSOCIADO será notificado para que num prazo definido pela ASSOCIAÇÃO solucione essas discordâncias ou irregularidades. Findo esse prazo e não atendida a ASSOCIAÇÃO, será levado ao Corpo Diretivo tal situação para a tomada de providências.

§ 2º - Após HABITE-SE, quaisquer reformas ou ampliações que o ASSOCIADO queira empreender na edificação deverá seguir os mesmos trâmites de aprovação e construção previstos neste Regulamento.

Artigo 63º - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00 horas, sendo expressamente proibido aos sábados, domingos e feriados, exceto serviços de manutenção emergencial na residência do Associado e comunicado à equipe de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados.

§ 1º - É proibido o trabalho em período diferente do horário estabelecido nesse Artigo. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, podendo a equipe de Segurança do empreendimento, suspender quaisquer atividades irregulares.

§ 2º - Prestadores de serviço das obras poderão entrar até as 16:00 horas, para a execução de serviços, sendo a saída às 17h. Ou seja, às 16:30h todos tem que estar organizando o término dos serviços para saírem das obras e do condomínio até as 17h (revisão feita na data de 21/11/2024)



Artigo 64º- De segunda à Sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do Empreendimento poderá ser acrescido de 1 hora;

Artigo 65º - A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário de funcionamento das obras determinado no Artigo 63.

Artigo 66º- Não será permitido o pernoite em obra.

§ 1º - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

§ 2º - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras devem obedecer a lei do silêncio, e não poderá incomodar vizinhos ou outros moradores

Artigo 67º- O Associado deverá manter no local da obra, uma via original do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação.

Artigo 68º- Deverá permanecer na obra a placa do responsável técnico com indicação do registro no CREA ou CAU, na Prefeitura, nº do Alvará de Execução da Obra e data da aprovação do projeto na Associação.

§ Único – A permanência da placa mencionada nesse Artigo se dará durante toda a obra e a mesma deverá ser retirada quando do fornecimento do Certificado de Vistoria pela Associação, no prazo máximo de 30 dias.

Artigo 69º- Ficam vetados os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que haja aprovação do projeto residencial pela Associação.

Artigo 70º- Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados pela Associação. Os mesmos deverão seguir as normas contidas nesse Regulamento.

Artigo 71º - As áreas de passeio ou calçadas, faixa entre as guias e sarjetas do pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote de terreno, não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectada essa infração, o associado deverá providenciar a remoção do mesmo.

§ Único – É expressamente proibido o preparo de massa de cimento, concreto ou semelhante nos arruamentos (leito carroçável e calçadas) e nas demais áreas públicas.

Artigo 72º- Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado proprietário da mesma.

Artigo 73º - Somente será permitida a utilização de um lote de terreno desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, e mediante autorização por escrito do Associado do mencionado lote de terreno, entregue à Associação, antes do início da obra.

§ Único - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de terreno de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais, equipamentos e completamente limpo, nos termos da autorização recebida, no prazo máximo de 90 dias.

Artigo 74º - O barracão de obras só poderá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido e removido no término da mesma. Deve ser dotado de banheiro químico.

§ Único- As obras, quando iniciadas, deverão providenciar a instalação de banheiro químico ou banheiro devidamente conectado à rede de esgoto, sendo obrigatório que cada obra possua seu próprio banheiro. A obra que não dispor do banheiro para os funcionários estará sujeita a multa ou embargo da mesma. (revisão feita na data de 21/11/2024)

Artigo 75º - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por técnicos designados pela Associação, que informarão, caso exista necessidade de correções.

§ Único - Ao final de cada uma das etapas abaixo, é obrigatório por parte do Associado ou responsável técnico da obra encaminhar à Associação uma solicitação por escrito de Pedido de Vistoria, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

- Vistoria da Locação da Fundação;
- Vistoria quando concluída a Estrutura ou Alvenaria;

- Vistoria quando concluída a Cobertura;
- Vistoria quando do término da obra.

Essas vistorias deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o protocolo de recebimento pela Associação desse Pedido de Vistoria.

Artigo 76º - É obrigação do Associado fechar sua obra com tapumes ou muro (conforme Artigo 81º). Caso esse item não seja atendido, a Associação poderá efetuar o serviço, que será cobrado do associado mediante boleto próprio ou junto a taxa associativa.

§ Único - É obrigação do Associado fechar as laterais e fundo da sua obra com tela protetora até o final da obra, caso haja edificação vizinha finalizada. Caso esse item não seja atendido, o Associado ficará responsável pelos custos do prejuízo ocasionados na residência pronta ao lado, e também estará sujeito a multa. Orientamos que antes de iniciar a obra o proprietário entre em contato com os vizinhos para falar da obra que irá iniciar e combinar a colocação da tela de proteção. (revisão feita na data de 21/11/2024)

Artigo 77º - É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza de piscinas não terminadas (com drenagem para impedir empoçamentos) etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, após o prazo de 90 dias de paralisação da obra, será passível de multa e execução por empresa contratada pela Associação sendo repassada ao associado o pagamento da mesma, uma vez que imóveis nessa situação, além de representar um sinal de deterioração não condizente com o bom aspecto do empreendimento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, e de se tornar habitat e criadouros de animais nocivos.

Artigo 78º - Os Associados obrigam-se a permitir a passagem pelo(s) lote(s) de terreno, de canalizações de água potável, pluvial e esgotos, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou seus prepostos, as quais poderão atravessar o lote de terreno em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos.



Artigo 79º- Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens:

- a) Somente será permitido o início da terraplenagem quando já houver projeto devidamente aprovado pela Associação e posteriormente pela Prefeitura Municipal de Franca;
- b) O projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- c) Os marcos delimitadores do terreno deverão ser mantidos em sua posição original ou definidos por topógrafo, por conta do proprietário da obra, até a construção dos muros ou cercas nas faces do lote de terreno;
- d) Os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão ser protegidos contra deslizamentos e erosões e/ou quaisquer outras ocorrências que possam trazer danos a vizinhos e ao loteamento. A lama proveniente da erosão pelas chuvas deverá ser contida de modo a não danificar as áreas de uso comum do loteamento e os lotes de terreno vizinhos;
- e) Se o cronograma da terraplenagem prever mais de 30 dias para sua execução ou for executado em mais de uma etapa, deverá ser previsto sistema de drenagem provisória e condução de águas pluviais de



forma a preservar os taludes, evitando sua erosão, bem como o eventual lançamento de lama nas áreas de uso comum e/ou em lotes de terreno vizinhos;

f) É vedado o lançamento de taludes ou de material de desaterro sobre lotes de terreno vizinhos;

g) Em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para o(s) caminhão (ões) carregado(s) que for (em) trafegar pelas ruas do loteamento de modo a preservar a estrutura do pavimento das ruas do loteamento, bem como proporcionar segurança no transporte e evitar transbordo que suje as ruas ou danifique instalações:

- i. Em caminhões de 2 eixos a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³ (quatro metros cúbicos);
- ii. Em caminhões de 3 eixos a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m³ (seis metros cúbicos);
- iii. É vedada a remoção de terra molhada.

h) Antes de iniciar os serviços, o proprietário e o empreiteiro responsável deverão assinar um termo de responsabilidade junto à Associação, visando a manutenção diária das ruas (através do cumprimento dos limites acima citados e limpeza de material particulado despejado sobre elas), junto à administração do loteamento, sem o que a obra não poderá ser iniciada.

i) Toda e qualquer terraplenagem deverá ser comunicada aos vizinhos confrontantes 30 (trinta) dias antes de ser iniciada, de modo que sejam solicitados os ajustes necessários, bem como negociadas as despesas de construção do muro de arrimo, ficando a Associação eximida de qualquer custo relativo à obra e de qualquer responsabilidade por eventuais danos decorrentes da realização da mesma ou, ainda, da omissão na comunicação referida na primeira parte deste Artigo.

j) Antes de iniciar os serviços de terraplanagem o proprietário da obra deverá comunicar ao zelador, para que seja avisado no grupo de moradores para que haja precauções do referido serviço. Principalmente na época de seca- Março a Setembro, onde estes serviços levantam muita terra, ocasionando muita sujeira nas casas prontas. O prazo do serviço de terraplanagem é de no máximo 10 dias uteis, e caso seja necessário mais dias de serviço, o proprietário deverá avisar o zelador. Somente será permitido o serviço de segunda a quinta feira; (revisão feita na data de 21/11/2024)

Assim como deverão ser tomadas as devidas providencias: Fazer a cobertura dos montes de terras com lonas e jogar água no lote e limpeza da rua após o dia de serviço; (revisão feita na data de 21/11/2024)

k) Para entrada de serviços de concretagem serão permitidos até as 14:00 horas ; (revisão feita na data de 21/11/2024)

Artigo 80º - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pela execução dos muros laterais e de fundo ou o fechamento dos mesmos por tapumes. Conforme fotos abaixo.

§ 1º - Após a conclusão dos muros/gradis laterais e de fundo, o fechamento do perímetro restante deverá ser executado com tapumes, de forma que os o mesmo nas faces frontais e laterais, em áreas de recuo, possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra.

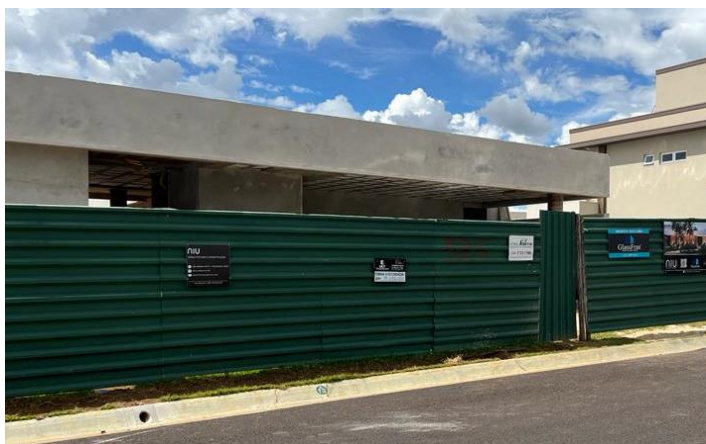
§ 2º - O fechamento deverá ser feito em perfis de chapas metálicas, pintadas na cor verde (Verde Petrobrás 3355 - Munsell 2.5G 5/10), com altura mínima de 2,00 (dois) metros, não devendo o fechamento ultrapassar os limites do lote de terreno.

§ 3º - Não é permitida a ocupação do passeio, de sistemas de lazer, ou praças públicas com o tapume.

§ 4º - Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda ou para quaisquer outros fins.

§ 5º - O Associado é responsável em manter o fechamento de tapumes na obra, conforme materiais descritos acima, durante toda a execução da obra, ou quando de sua paralisação, sempre em perfeito estado de conservação e limpeza, e em caso de descumprimento, sofrerá as infrações contidas nesse regulamento.

§ 6º - Obras que não tiver lote de apoio ao lado, poderá utilizar o espaço da calçada para colocação do tapume, deixando 80cm para a calçada- circulação de pedestres; (revisão feita na data de 21/11/2024)



Vista do tapume por fora da obra



Vista do tapume por dentro da obra

Artigo 81° - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote de terreno, é de responsabilidade do Associado a sua execução, bem como sua condução até as caixas de captação do loteamento mais próximas, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do Associado.

Artigo 82° - A equipe de Segurança Patrimonial Interna poderá proceder vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato.

Artigo 83° - O Associado responde por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, por deixar poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros.

Artigo 84° - Caso haja interrupção nos trabalhos da obra, o proprietário deverá adotar as seguintes providências:

- a) Comunicar o fato à Associação através de carta protocolada, com antecedência de 02 (duas) semanas da data da efetiva paralisação.
- b) remover quaisquer restos de materiais, detritos e lixo existentes no lote, bem como a demolição do barracão, sanitário e demais instalações provisórias, no caso em que a retomada da obra não vier a ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias da data do protocolo da correspondência acima.
- c) Reunir todo o material remanescente e trancá-lo em um dos cômodos da casa, caso já edificada, ou remove-lo do lote imediatamente.
- d) Durante todo o período em que a obra estiver paralisada, o proprietário deverá manter o tapume em bom estado de conservação. As obras paralisadas também serão objeto de fiscalização com relação ao cumprimento dos itens acima, e devem ser mantidas limpas e organizadas, incorrendo em multa para o proprietário caso não cumprir a limpeza das mesmas.
- e) A retomada da obra obrigará o proprietário, a comunicação do reinício através de carta protocolada junto a Associação, com 02 (duas) semanas de antecedência. Permanecerá válida a aprovação dos projetos obtidas anteriormente, desde que não existam alterações do regulamento durante o período de paralisação.
- f) O prazo máximo para a execução completa da obra, incluso da solicitação para ocupação de residência junto a Associação, requisição de habitar-se e ainda, período de paralisação da obra, se for o caso, é de 2 (dois) anos. Depois deste prazo a obra ficará sujeita as sanções que a Diretoria da Associação poderá impor.

Seção I – Das Penalidades

Artigo 85° - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento, sujeitará o morador ou associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Artigo 86° - A multa poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento Interno. O associado receberá uma notificação por escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do associado e ou morador, quadra, Cartilha de Obras | Villa di Capri | Nov-2024 |



lote de terreno e a irregularidade praticada. O associado terá um prazo de 15 dias para defesa, e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providências de conserto ou substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior à Diretoria, que dará o devido retorno sobre esta solicitação.

§ Único - Caso o associado não responda à notificação dentro do prazo indicado neste Regulamento, ou caso o mesmo não providencie o devido conserto ou substituição do bem avariado, poderá ser expedida a multa, além da cobrança pelos prejuízos causados. Caso tenha havido avaria material que seja considerada emergencial, não podendo a Diretoria dispor ao associado, do tempo acima citado para o seu devido conserto, a Associação após comunicado ao associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do menor prazo possível, ficando o associado infrator responsável pelo ressarcimento à Associação do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num prazo a ser definido e aceito pela Diretoria. Caso esse ressarcimento não seja feito à Associação pelo associado infrator, a mesma poderá acioná-lo juridicamente.

Artigo 87º - A sanção ou multa será aplicada pela Associação, em decisão motivada, com observância do contraditório e assegurando-se ao morador ou associado a quem se impute a transgressão sempre o direito de ampla defesa.

Artigo 88º - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos de notificações sobre irregularidades graves detectadas em inspeções que indiquem claramente a transgressão ou infração, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação antecipada.

Artigo 89º - O valor da multa será fixado em 01 Taxa Associativa Ordinária, vigente no momento da infração, e no caso de reincidência sobre a mesma irregularidade em menos de 1 (um) ano, multa igual ao dobro do valor da última multa aplicada pela mesma irregularidade.

§ Único - O testemunho de moradores, Associados, funcionários contratados de empresas de manutenção, administração ou segurança, atestando por escrito em documento identificado e assinado, encaminhado diretamente a Diretoria da Associação, será considerado como evidência suficiente, a ser analisada, para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 90º - O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico, para a tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

Seção II – Da Vigência

Artigo 91º - Este Regulamento entra em vigor imediatamente, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que será permitido 30 (Trinta) dias para a regularização dos itens em desacordo com o mesmo.

Artigo 92º - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada pelo Corpo Diretivo e apresentado em Assembleia aos demais associados, para respectivas aprovações.

Artigo 93º - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá ao Corpo Diretivo e respectivas Comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

Fernanda Rodrigues Nogueira Borges
Secretaria de mesa

Marcos Rogério Barion.
Presidente de mesa



GLOSSÁRIO

A

Abriço de cavalete

Instalação apropriada para evitar exposição do cavalete e do hidrômetro ao sol, intempéries, cargas acidentais bem como a atos de vandalismo.

Active

Terreno que apresenta uma subida em relação à rua.

Afastamento ou Recuo

Distância entre a construção e os limites do terreno.

Águas Pluviais

É a água provinda das chuvas.

Alicerce

Maciço de alvenaria sobre o qual se assenta a estrutura de uma construção, construído em cimento ou pedra; estrutura que sustenta uma construção: o primeiro passo é construir o alicerce.

APP

Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ART

Anotação de Responsabilidade Técnica caracteriza legalmente os direitos e obrigações entre profissionais do Sistema Confea/Crea e contratantes de seus serviços técnicos, além de determinar a responsabilidade profissional.

Avaria

Falha; mau funcionamento.

Alambrado

Delimitação do terreno, por meio de arames.

Alvará de Obras / Alvará de Construção

Licença para construção emitida pelo município em conformidade com o projeto legal do empreendimento. A construção só pode ser iniciada com este alvará em mãos.

Alvenaria

Materiais unidos com argamassa, formando paredes, alicerces, conjunto de tijolos, blocos, etc.

Área Comum

É a área que pode ser utilizada por todos os moradores.

Área Privativa

Área de uso exclusivo, que pertence ao proprietário.

Área remanescente

Área atendida exclusivamente por sistema viário oficial existente, pois, caso contrário, deve ser considerada como lote e sobre ela incidirão as porcentagens referentes às reservas de áreas públicas.

Área verde

Área com paisagismo, reservada às atividades de recreação ou descanso.

Área institucional

Parte do loteamento reservada à edificação de equipamentos comunitários.

**Área Total**

Área total do imóvel.

Aterro

Colocação de entulho ou terra para o nivelamento do terreno.

B

Beiral

Prolongamento do telhado para proteção no caso de chuva.

Benfeitorias

Obras feitas em um imóvel, visando à conservação ou apenas para torná-lo mais agradável.

Boca de lobo

Uma proteção de bueiros.

C

CAU

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Canteiro de Obras

Local onde se armazenam os materiais para a construção e preparo de argamassa.

Cartório de Registro de Imóveis

Órgão em que são cadastrados/registrados todos os imóveis de determinada região. É no cartório que você encontrará o registro do seu empreendimento, inclusive, a certidão de matrícula do imóvel.

Cartório de Títulos e Notas

Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz registros públicos, lavra contratos e escrituras, etc.

Cavalete

Parte da ligação de água formada pelo conjunto de segmentos de tubo, conexões, registros, tubetes, porcas e guarnições, destinado à instalação do hidrômetro, em posição afastada do piso.

Cerca Viva

Vegetação planta aos arredores de uma construção, a qual imita uma cerca.

Certidão

Documento expedido por determinado órgão, que garante a veracidade das informações nele contidas. Podem ser solicitadas por qualquer pessoa, mediante pagamento de taxa.

Certidão de Registro de Imóveis

Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, que garante a veracidade de determinado registro. A certidão pode ser requerida por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

Certidão Negativa de Débito (CND)

Documento emitido por órgão responsável (INSS, Receita Federal, Prefeitura, etc.) comprovando a regularização dos recolhimentos e tributos, impostos ou taxas.

CETESB

Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico

Cota

Medidas expressas em projetos.

**Corte**

É a denominação dada a representações de vistas ortográficas e indica basicamente pés-direitos e alturas dos elementos construtivos. São elaborados basicamente para esclarecimentos dos detalhes internos relacionados à altura e que por sua vez não constam na planta baixa.

Coefficiente de Aproveitamento (CA)

O Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

CREA

Sigla do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

CRECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Croquis

Esboço.

D**Declive**

Ladeira, declínio. Quando o terreno se apresenta em subida em relação à rua.

Desaterro

Quando se retira um volume de terra.

Desmembramentos

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Drenagem

Feito por tubos ou valas subterrâneas para ocorrer o escoamento de água das chuvas.

Dimob

DIMOB é a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que empresas imobiliárias, construtoras e incorporadores devem emitir para a Receita Federal, informando os detalhes das transações imobiliárias realizadas, destacando especialmente a identificação dos contratantes e do imóvel, data, valor da operação e comissão cobrada.

Duto

Tubos que conduzem fios, canos, líquidos ou ar da construção.

E**Edificações**

Construções, obras, área construtível.

Edícula

Construção pequena, no fundo do terreno.

EEE

Estação Elevatória de Esgoto – Quando não é possível o escoamento dos esgotos pela ação da gravidade, é necessário o uso de elevatórias, para elevar o esgoto de um ponto para outro de cota normalmente mais elevada.

Em Obra

Empreendimento ainda não finalizado, em estágio de obras.

**Empreendimentos**

Imóveis em geral que estão em fase de construção.

Empoçamento

Quando se forma uma poça de água.

Escavação

Ato de retirar um volume de terra, barro, areia.

F

Faixa não edificante

Faixa não construtiva.

Fundação

Responsável pela sustentação da obra.

G

Gazebo

Construção pequena que, geralmente contém uma cobertura e os lados abertos.

Gradil

Grade utilizada para delimitar ou cercar um local; gradeamento.

Graprohab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

Grupo constituído com o objetivo de centralizar e agilizar os processos de um empreendimento, unindo autarquias e empresas no âmbito estadual, para facilitar o trâmite de documentação relativa aos empreendimentos habitacionais, instituído pelo governo estadual por meio do Decreto nº- 33.499 de 10/7/91, alterado pelo Decreto nº- 52.053 de 13/8/07.

Guia

É a faixa longitudinal de separação do passeio com o leito viário. Também conhecida como meio-fio.

H

Habite-se

Habite-se é uma certidão, emitida pela prefeitura, autorizando que um imóvel recém-construído seja ocupado. Também pode ser chamado de auto de conclusão de obra.

Hidráulica

Sistema de abastecimento, distribuição e escoamento de água em uma construção.

Hidrômetro

Aparelho destinado a indicar e totalizar, continuamente, o volume de água que o atravessa.

I

Infraestrutura

São elementos que constituem a produção de bens e serviços de uma sociedade.

IGPM

Índice Geral de Preços do Mercado. Calculado pela Fundação Getulio Vargas, o Índice Geral de Preços é divulgado no final de cada mês. É utilizado para a correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado sobre as parcelas com vencimento após a entrega das chaves do imóvel em contratos que prevêem pagamentos diretamente a construtora.

Impermeabilização



Material que impede a infiltração de água em qualquer estrutura construída.

Implantação

Demarcação do terreno para dar a localização exata de cada parte da construção ou da construção no lote.

L

Laje

Feito plano e na horizontal, uma estrutura que divide os pavimentos da construção.

Levantamento Planialtimétrico ou Topográfico

Medição de superfície do terreno que apresenta curvas de níveis, na qual o arquiteto/engenheiro se baseia para realizar o projeto.

Lei de Zoneamento

É uma das leis municipais que regem o uso de terrenos urbanos.

Ligação de água

Conjunto de elementos do ramal predial de água e unidade de medição ou cavalete que interliga a rede de água à instalação predial do cliente

Ligação de esgotos

Conjunto de elementos do ramal predial de esgoto, incluindo caixa de inspeção ou dispositivo que permita a inspeção (desde que tal dispositivo seja previamente aprovado pela Sabesp) e, se necessário, caixa de gordura, que interliga a instalação predial do cliente à rede de esgotos.

Ligação simples de água e/ou esgotos

Ligação que pode ser executada sem o estudo prévio das condições e volumes dos sistemas de abastecimento de água e/ou coleta de esgotos, por se tratar de pequeno volume de água ou coleta de pequeno volume de esgotos.

Locação

Quando se transfere a planta baixa do projeto da edificação para o terreno, ou seja, os recuos, afastamentos, alicerces, paredes, etc.

Lote

Local onde vai se assentar a obra. É a área privativa do loteamento.

M

Marcos Delimitadores

Têm como objetivos promover a segurança da população para que não ocorra alguma escavação indevida.

Marquise

protege a porta de entrada, geralmente é uma pequena cobertura.

Matrícula de Imóvel

É o documento de identificação do imóvel, em que constam todos os dados, tais como, descrição, características e metragem, histórico das aquisições e venda, dados dos antecessores e atuais proprietários, existência de ônus e gravames, identificação fiscal do imóvel, etc.

Metragem

Medição em metros.

Metro Quadrado

Unidade de medida.

Muro de Arrimo (peso)

Muro de peso usado na contenção de terras e de pedras de encostas.

**Muro de Contenção**

Usado na proteção de terras e de pedras de encostas.

Nivelar - Nivelamento

Regularizar um terreno por meio de aterro ou escavação.

P**Paisagismo**

Quando realizado projeto, de maneira a realizar paisagens, planejamento, gestão e preservação de espaços livres, em espaços urbanos ou não.

Patamar

Piso intermediário que separa os lances de uma escada.

Pavimento

Recobrimento do chão de uma rua, estrada ou das partes de uma construção, por onde se anda.

Pé-direito

Altura entre o piso e o teto.

Pérgola

Proteção vazada apoiada em colunas composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, etc.

Perimetral

O que delimita uma área.

Permuta

Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

Planejamento Urbano

Processo de criação e desenvolvimento de programas que buscam melhorar e revitalizar certos aspectos dentro de uma dada área urbana.

Planta

Projeto da construção colocada no papel com suas medidas e características.

Procuração

Documento através do qual uma pessoa (mandante) concede a outra (procurador) incumbência e poderes para tratar de negócios em seu nome em determinadas situações. Deve ser lavrado em cartório de notas.

Projeto Aprovado

Projeto aprovado em todas as etapas junto aos órgãos da prefeitura e tem autorização para ser registrado no Cartório de Imóveis, o que permitirá sua construção.

Projeto Arquitetônico

Elaborado por um arquiteto/engenheiro, consiste em dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo às normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes.

Projeto Executivo

Conjunto dos elementos necessários e suficientes para execução completa da obra (como projetos de fundações, estrutura, elétrica, hidráulica, etc.). É o momento em que se realizam os ajustes de todos os aspectos que irão envolver a construção.

Q**Quadra Poliesportiva**

Quadra cujo piso tem marcação para a prática de vários esportes, geralmente.

**Ramal predial de esgotos**

Trecho de tubulação compreendido entre o coletor público de esgotos e a caixa de inspeção ou dispositivo que permita a inspeção (desde que tal dispositivo seja previamente aprovado pela Sabesp).

Ramal predial de água

Trecho de ligação de água, compreendido entre o colar de tomada ou te de serviço integrado, inclusive, situado na rede de abastecimento de água, e o adaptador localizado na entrada da unidade de medição de água ou adaptador do cavalete.

RRT

Registro de Responsabilidade Técnica

S

Sarjeta

Coleta e conduz as águas de escoamento superficial até os pontos de coleta

Servidão

Passagem, para uso do público, por um terreno que é de propriedade particular.

Sistema de abastecimento de água

Conjunto de obras, equipamentos e serviços destinados ao abastecimento de água potável a uma comunidade para fins de consumo doméstico, serviços públicos, consumo industrial e outros usos. Essa água fornecida pelo sistema deverá ser em quantidade suficiente e com qualidade do ponto de vista físico, químico e bacteriológico, de acordo com a Portaria nº- 518 do Ministério da Saúde.

Sistema de esgotos sanitários

Conjunto de obras, equipamentos, instalações e serviços destinados a propiciar a coleta, afastamento, condicionamento, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários de uma comunidade, de forma contínua e sanitariamente segura.

T

Tabela Price

É um sistema de financiamento em que as parcelas são iguais, sendo a amortização declinante e os juros crescentes. Também conhecido como Sistema Francês de Amortização.

Talude

Inclinação de um terreno em consequência de uma escavação. Sua utilização tem como finalidade evitar o desmoronamento do solo.

Tapume

Divisórias de isolamento, servem tanto para proteger os operários de obra como os próprios transeuntes que circulam nos arredores do terreno

Taxa De Ocupação (TO)

A TO é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação.

Terraplanagem

Preparação do terreno para receber a construção.

Terraplenar

Quando se preenche um espaço com terra até que se atinja o nível desejado.

Tubulação Seca

São os chamados eletrodutos, por onde passarão os fios e cabos elétricos, telefones interfonos.

V

Vala

Escavação estreita e longa feita no solo para escoar água, residual ou pluvial. Também é utilizada para a instalação



hidráulica ou elétrica.

Vértice

Ponto onde se encontram os dois segmentos de reta que formam um ângulo.

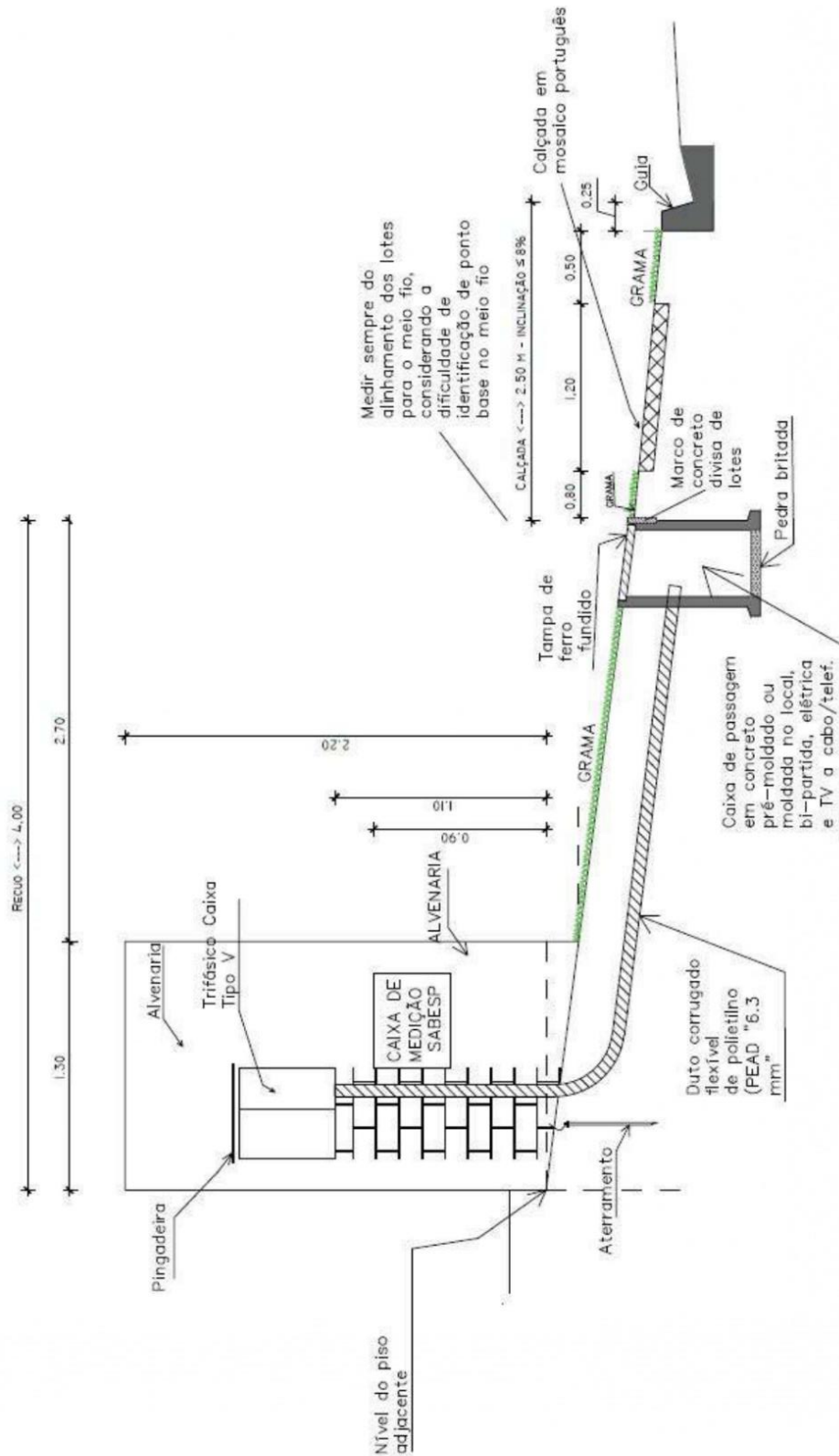
Vuela

É o espaço destinado ao escoamento de águas pluviais e, eventualmente, circulação de pedestres, interligando dois logradouros, sem acesso de lotes para ela.

Volumetria

Conjunto de dimensões que determinam o volume de uma construção.

REGULAMENTO DE OBRAS – ANEXO 01





REGULAMENTO DE OBRAS - ANEXO 02

AO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DO "VILLA DI CAPRI"

REQUERIMENTO

Assunto: APROVAÇÃO DE PROJETO DE UMA RESIDÊNCIA JUNTO AO "VILLA DI CAPRI".

Endereço da

Obra: _____

Quadra nº : _____ Lote nº : _____

Nome do Proprietário: _____

Endereço : _____

nº _____ Bairro _____ CEP _____

Fone _____ E-mail _____, vem, mui respeitosamente, requerer deferimento do assunto acima no imóvel de minha propriedade.

Nome Resp. Técnico pelo Projeto _____

Endereço _____

nº _____ Bairro _____ CEP _____

Fone _____ Email _____.

Autorizamos ainda o fiscal de obras contratado pela Associação para vistoria interna, o administrador, membros da equipe administrativa, diretoria e membros da comissão de obras da Associação a ter livre acesso à minha obra e dependências.

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

Franca - SP, _____ de _____ de _____

Proprietário

RG.

CPF

Resp. Técnico pelo Projeto

RG.

CREA/CAU



REGULAMENTO DE OBRAS - ANEXO 03

AO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DO "VILLA DI CAPRI"

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 Regulamento de Obras.

Em situações de aterro e/ou rebaixo do terreno, comprometo-me a concluir os muros de arrimo, de acordo com o Regulamento 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.

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

Nome Resp. Técnico pelo Projeto _____ nº _____

Endereço _____

_____ Bairro _____ CEP _____

Fone _____ Email _____

Franca - SP, _____ de _____ de _____

Proprietário

RG.

CPF

Resp. Técnico pelo Projeto

RG.

CREA/CAU



REGULAMENTO DE OBRAS - ANEXO 04

AO PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DO "VILLA DI CAPRI"

SOLICITAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA

Assunto: APROVAÇÃO DE PROJETO DE UMA RESIDÊNCIA JUNTO AO "VILLA DI CAPRI".

Proprietário(s): _____

Endereço da Obra: _____

Quadra nº : _____ Lote nº : _____

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

Franca - SP, _____ de _____ de _____

Proprietário

RG.

CPF