

CÓDIGO DE CONSTRUÇÃO E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. O presente Código de Construção e Restrições Urbanísticas, ou simplesmente "CÓDIGO", estabelece regras, limitações, normas e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projeto arquitetônico no âmbito do RESIDENCIAL JABUTICABAS, e define a penalidade aplicável em caso de infração aos seus dispositivos.

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

Art. 3. As disposições deste CÓDIGO aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os associados, salvo disposição expressa em contrário prevista neste CÓDIGO ou no Estatuto Social da Associação de Proprietários e Moradores do Residencial Jabuticabas ("ASSOCIAÇÃO").

Art. 4. Os locatários de imóveis respondem da mesma forma que os associados, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária destes, aos quais incumbe fazer constar nos contratos de locação cláusula de obediência às regras, limitações, normas e restrições urbanísticas deste CÓDIGO.

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

Art. 5. Incumbe ao associado repassar aos profissionais projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução de obras no lote as disposições do presente CÓDIGO.

Art. 6. O associado responde pelas infrações às disposições deste CÓDIGO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento da penalidade aplicável

em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista na legislação pátria.

CAPÍTULO II INFRAÇÕES

Art. 7. Qualquer infração às disposições do presente CÓDIGO implicará na aplicação de pena de multa equivalente a 01 (uma) taxa de manutenção vigente na ocasião da infração, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.

Art. 8. Constatada a infração ao presente CÓDIGO, a ASSOCIAÇÃO notificará o infrator, concedendo-lhe prazo para que a irregularidade seja sanada.

Art. 9. A notificação, de que trata o artigo 8, poderá ser enviada ao associado por meio de correspondência entregue na obra ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da ASSOCIAÇÃO, em modelo próprio, fazendo constar apenas, elementos necessários para identificar o lote e a infração cometida.

Art. 10. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a multa.

Art. 11. Aplicam-se, no que couberem, as disposições contidas no Capítulo XV - NOTIFICAÇÃO, PENALIDADES E MULTAS do Regulamento Interno do Residencial Jabuticabas.

CAPÍTULO III RESTRICÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S) E IMPLANTAÇÃO DE FOSSA SÉPTICA

Art. 12. Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

Art. 13. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita.

Art. 14. Toda e qualquer construção a ser edificada no lote será obrigatoriamente de alvenaria, ficando proibida a utilização de edificações pré-fabricadas de madeira.

Art. 15. O Proprietário de prédio situado em nível inferior é obrigado a receber as águas pluviais que correm naturalmente do superior.

Art. 16. Obriga-se o proprietário associado a implantar sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, fazendo-o através de fossa séptica com filtro e em observância às normas vigentes aplicáveis.

Parágrafo Único: A ASSOCIAÇÃO, através de sua Comissão Técnica, deverá aprovar previamente o projeto de implantação de fossa séptica apresentado pelo associado.

CAPÍTULO IV RESTRICÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

Art. 17. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado previamente pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, antes de ser encaminhado para aprovação junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

Art. 18. É expressamente vedada a construção de: prédios não residenciais, prédios para apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços.

Art. 19. O disposto no artigo 18 não se aplica ao estabelecimento e funcionamento da ASSOCIAÇÃO, que poderá instalar-se em qualquer área do loteamento, não se aplicando, ainda, à área de lazer e área(s) privativa(s).

Art. 20. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres e caixas d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico como da construção principal. Serão permitidos sótãos com altura máxima de 1,80m, sendo tolerado somente aberturas para ventilação sem que as mesmas permitam visão dos imóveis vizinhos. O acesso a este deverá ser através de escadas móveis.

Art. 21. Além dos dois pavimentos mencionados no artigo 20, serão tolerados um subsolo, quando necessário, em função da topografia do terreno.

Art. 22. A altura máxima permitida é de (10,00) metros, no ponto mais alto edificado, tomando-se as seguintes referências de nível:

- I. Para terrenos planos ou em alicive: medidos a partir dos níveis do terreno natural, na prumada do ponto de medição;
- II. Para terrenos em declive: medidos a partir do nível da guia, em seu ponto mais alto.

Art. 23. As edículas serão obrigatoriamente térreas, podendo ser construídas nos recuos dos fundos ou incorporadas às construções principais, com altura não superior a 3,50 metros do nível do piso até o ponto mais alto da cobertura, sem nenhuma utilização na parte superior, nem mesmo para terraço, não podendo ter área de projeção horizontal maior que 25% (vinte e cinco por cento) da área da projeção horizontal da construção principal, ficando subordinada sua execução ao início da construção principal.

Art. 24. Os abrigos de água, luz e telefone, incluindo o poste de concreto, deverão ser construídos do lado do terreno definido pela Comissão Técnica e de acordo com o Padrão fornecido pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 25. 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 do proprietário, deverão ser previamente autorizados pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a municipalidade a respeito. A inobservância por parte do proprietário acarretará a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo da obra e adotem as medidas punitivas pertinentes.

Art. 26. Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser edificada.

Art. 27. Compromete-se o proprietário a manter o passeio público pavimentado, de acordo com os padrões apresentados pela ASSOCIAÇÃO.

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

CAPÍTULO V

RECUOS E MUROS DE DIVISA

Art. 28. As construções deverão seguir os seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

- I. Recuo de frente: 4,00m (quatro metros), medidos a partir do alinhamento do terreno.
 - a.) Tolerar-se-á na fachada somente a ocorrência de elementos arquitetônicos, tais como palhetas verticais, "brise soleil", floreiras, marquises, pérgulas, etc (exceto muros) com até 0,60m dentro do recuo. Tais elementos deverão ficar sob o beiral do telhado.

- II. Recuo Lateral (em um dos lados do terreno): 1,50m (um e cinquenta metros), medidos da divisa de um dos lados do terreno até a construção principal, com exceção do abrigo para veículos, que poderá encostar na divisa em até 6,50m (seis e cinquenta metros), respeitando-se a altura máxima da cobertura de 3,70m (três e setenta metros). Sobre essa área de abrigo, construída no recuo lateral de 1,50m, não será permitida nenhuma construção nem utilização, nem mesmo como varanda ou terraço. O abrigo deverá encostar no mesmo lado que a construção principal estiver.
 - a.) Tolerar-se-á pérgulas no recuo lateral desde que as mesmas se distanciem, no mínimo, 0,50m umas das outras, ocupem 25%, em extensão, da superfície dessa fachada lateral, e jamais recebam qualquer tipo de cobertura.

- III. Recuo de fundos: Será exigido recuo de fundos somente no Pavimento Superior, o qual deverá ser de 3,00m (três metros), medidos da divisa de fundos até o limite da construção principal, incluindo varandas, etc. A edícula poderá ser construída encostada na divisa dos fundos, respeitando-se a altura máxima da cobertura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em seu ponto mais alto.

- IV. Lotes de Esquina: A lateral de lote de esquina que faz divisa com rua deverá respeitar o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) em relação à construção principal. O recuo de frente será de 4,00m (quatro metros), medidos a partir do alinhamento do terreno.

- V. Piscinas e respectivas casas de bombas: Deverá ser respeitado o recuo mínimo em relação às divisas laterais e fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- a.) O abrigo para as bombas de circulação e limpeza das piscinas (casa de bombas) poderá, eventualmente, ser construído encostado aos muros de divisa, desde que sejam subterrâneos.
- VI. As dimensões máximas permitidas para os beirais sem alterações nos recuos serão de 1,20m para frentes e fundos e 0,80m para as laterais. Nos casos em que os beirais laterais excederem de 0,80m, os recuos aqui previstos deverão ser acrescidos dos respectivos excessos.

Art. 29. Os muros de divisa deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. Os muros das laterais e de fundos dos lotes, não poderão ter altura superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) a partir do perfil natural do terreno ou do nível do piso lateral das residências lindeiras já existentes.
- II. Os muros existentes de fechamento do loteamento não poderão ser alterados em sua forma ou sua altura, podendo ser construído muro auxiliar na parte interna ao lote, com altura nunca superior a 2,00 m acima do muro de fechamento.
- III. Na faixa de recuo frontal do terreno não poderão ser construídos muros de divisa frontais e laterais, bem como muretas, abrigo de gás ou gradis, podendo ser construído somente o abrigo de água, luz e telefone, ficando esse recuo destinado somente a jardim. Será permitida a construção de mureta de contenção de até 0,60m na frente da habitação, após o recuo de 4m.

CAPÍTULO VI

NORMAS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 30. Todo o projeto arquitetônico de nova construção, bem como de reforma, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, deverá ser previamente apresentado para análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente CÓDIGO.

Art. 31. Os projetos deverão ser encaminhados à Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO em:

- I. 02 (duas) vias do projeto arquitetônico incluindo planta baixa de todos os níveis e quadro de áreas completo; 02 cortes e fachadas na escala; Planta de cobertura nas escalas 1: 50; 1:100 e/ou 1: 200;
- II. 02 (duas) vias dos memoriais descritivos;
- III. Levantamentos topográficos, indicando o perfil natural e o projetado no terreno, bem como as cotas de nível da guia, calçada, cumeeira ou ponto mais alto da construção;
- IV. Cópia da ART do responsável (eis) técnico (s) pelo projeto e obra.

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

Art. 32. No prazo máximo de 15 (quinze) dias, a Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO deverá devolver os projetos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas.

Art. 33. Durante a execução da obra, a Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO poderá fazer vistorias periódicas à construção com a finalidade de conferir se os projetos aprovados serão seguidos.

Art. 34. Aceitos os projetos pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, esta reterá um de seus exemplares, devolvendo uma via ao Proprietário com as observações que julgar pertinente.

Art. 35. O Proprietário deverá submetê-los à apreciação das autoridades competentes (Prefeitura Municipal) e demais órgãos.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura, o ASSOCIADO fica obrigado a apresentar, à ASSOCIAÇÃO, cópia do competente "Alvará de Licença para Construção" expedido pelo órgão público, sendo a partir desse momento, permitido o início da obra.

CAPÍTULO VII DOS HORÁRIOS E DAS ESTRUTURAS DE APOIO PERMITIDAS

Art. 36. O início da obra somente será permitido após o fechamento com tapume de seu lote e do lote de apoio, se este for utilizado. Os tapumes empregados para o fechamento deverão seguir o padrão que será especificado pela ASSOCIAÇÃO, ou outro padrão de fechamento que deverá ter prévia autorização da Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO.

Art. 37. No lote de apoio não será permitida a deposição de entulho, terra ou massa de concreto, ainda que momentaneamente.

Art. 38. É proibida a elaboração de massas ou concretos nas calçadas e pavimentos do loteamento.

Art. 39. Todas as obras de corte, aterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações deverão resguardar o nível da edificação já existente ou a topografia original dos lotes lindeiros, sob pena de as obras de reparação virem a ser feitas pela ASSOCIAÇÃO, que posteriormente cobrará tais serviços do Proprietário.

Art. 40. Se por motivo de força maior a obra for paralisada, o associado deverá comunicar tal fato por escrito à Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, devendo ainda remover restos de materiais, detritos, providenciar a demolição de banheiros e privadas dos operários, bem como restaurar o gramado ou o pavimento em frente ao lote, na faixa de passeio, agrupando convenientemente todo material remanescente.

Art. 41. Na obra deverá ser afixada, em local visível, placa indicativa do responsável técnico com número do Alvará de Construção e o número correspondente da futura residência.

Art. 42. Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43. Sem prejuízo de a ASSOCIAÇÃO manter a vegetação aparada nos lotes não edificadas, o ASSOCIADO é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantando pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais.

Art. 44. As disposições deste CÓDIGO poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

Art. 45. Os casos omissos serão solucionados pela ASSOCIAÇÃO, na forma do respectivo Estatuto Social.

Art. 46. O presente CÓDIGO passa a vigorar a partir da data de sua aprovação.

10 de junho de 2016.