

MANUAL DE
PROCEDIMENTOS
PARA APROVAÇÃO DE
PROJETOS E EXECUÇÃO
DE OBRAS

ASSOCIAÇÃO DOS
MORADORES DO
“VILLE DE FRANCE” - AMVF



Fase I
REVISÃO 2012

VILLE DE FRANCE “I”

1 – OBJETIVO

1.1 O objetivo deste “MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS” é servir de instrumento para orientar os Proprietários, bem como os responsáveis pela elaboração, aprovação e execução do projeto de Construção de residências no Loteamento “VILLE DE FRANCE – Fases I” sito a Av. Nossa Senhora das Graças, s/n, Bairro Nossa Senhora das Graças – Itatiba-SP.

1.2 Essas instruções e normas foram redigidas de maneira a garantir a qualidade urbanística, arquitetônica e ambiental do empreendimento e são supletivas à Legislação Federal, Estadual e Municipal, seja em relação ao uso do solo, meio ambiente ou aprovação de projetos.

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

2 - INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Os projetos deverão ser analisados pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VILLE DE FRANCE (**AMVF**) antes de serem encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal de Itatiba e demais Órgãos dos Poderes Públicos competentes.

2.2 Esse documento é complementar as normas constantes no “ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO “VILLE DE FRANCE” (Instrumento Particular de Constituição) e seus adendos.

2.3 As obras que os proprietários vierem a executar em seus lotes estão sujeitas às cláusulas e condições constantes do seu compromisso de venda e compra com as restrições impostas pela loteadora do empreendimento, por este Manual de Procedimentos, pelo “Estatuto Social da Associação dos Moradores do Ville de France” e pela Prefeitura do Município de Itatiba; sendo que o efetivo início da construção está sujeito à apresentação de documento liberatório por parte da AMVF, após a entrega dos documentos exigidos para tal liberação, constantes no **item 08**.

2.4 O profissional contratado para fiscalização das obras, terá acesso às obras particulares que estiverem em andamento dentro do loteamento, até que a solicitação para ocupação de residência esteja autorizada.

2.5 Quaisquer construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição somente poderá ser iniciada no loteamento se o interessado tiver previamente aprovada a

sua obra junto à AMVF e obtido o respectivo alvará junto à Prefeitura Municipal de Itatiba.

3 - SOBRE AS RESPONSABILIDADES E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADES

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

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

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

3.4 O responsável pela aprovação do projeto e a AMVF não assumem quaisquer responsabilidades quanto:

a) à adequação das medidas e áreas internas, construções inadequadas, erros de implantação das residências, itens estes que são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela obra;

b) À responsabilidade técnica, civil ou criminal pelas obras do loteamento, sejam elas de uso privado ou comum;

c) Acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, objetos ou infra estruturas que, em qualquer circunstância ou ocasião, sofram os proprietários, funcionários, empregados e/ou prestadores de serviços.

4 - DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS

4.1 Usar, gozar e dispor de seu lote, como lhe prouver, desde que respeitando o disposto no ESTATUTO SOCIAL DA AMVF, neste MANUAL e nas demais normas criadas pela AMVF, de tal forma a não prejudicar igual direito dos demais proprietários e da própria Associação dos Moradores do Ville de France.

4.2 Usar as áreas públicas e da AMVF conforme seus destinos e sobre elas exercer todos os direitos previstos no ESTATUTO SOCIAL DA AMVF, nesse MANUAL, nas demais normas criadas pela AMVF e nos decorrentes das leis.

5 - COMPROMISSOS DO PROPRIETÁRIO DO LOTE

5.1 Utilizar seu lote e respectiva construção para fins exclusivamente residencial uni familiar, exceto nos lotes localizados nas áreas permitidas para o uso comercial.

5.2 Cumprir e fazer cumprir o disposto no presente código por seu Estatuto e Manual de Procedimentos.

5.3 Acatar as determinações do Conselho Técnico, inclusive as decisões e avisos especiais que dele emanarem, para os casos omissos no Estatuto, neste MANUAL e demais normas criadas pela AMVF.

5.4 Cuidar para que eventual construção ou reforma em seu lote não traga transtornos para os demais Proprietários e/ou áreas de uso comum do loteamento.

5.5 Contratar profissional legalmente habilitado para a elaboração de projetos e para a execução de obras.

5.6 Orienta-se os proprietários a contratar mão-de-obra registrada, por determinação do Ministério do Trabalho, que fiscalizam os loteamentos da cidade.

5.7 Cadastrar junto à portaria do Loteamento, e sob sua responsabilidade, empregados, funcionários ou prestadores de serviços que irão trabalhar no lote ou para ele, através de lista devidamente preenchida com os dados do proprietário, lote e das pessoas autorizadas a entrar no loteamento e ainda deverá apresentar cópia do documento de identidade (RG) e 02 fotos 3x4 para confecção da carteirinha de permissão de entrada de cada um dos indivíduos no loteamento. Estes deverão ainda seguir todas as normas estabelecidas pela empresa de Segurança do Loteamento.

5.8 Todas as vezes que por ventura houver troca de funcionários, empregados e/ou prestadores de serviços ou estes terminarem os serviços, fica sob responsabilidade do proprietário do lote comunicar imediatamente a Empresa de Segurança do Loteamento para que seja dada baixa na permissão de entrada do indivíduo.

5.9 A referida comunicação deverá ser feita por escrito, com protocolo de entrega.

5.10 Cuidar para que seus empregados, fornecedores e prestadores de serviços não prejudiquem a tranquilidade dos demais proprietários.

5.11 Os empregados, fornecedores e prestadores de serviços são de inteira responsabilidade do proprietário do Lote e este responderá por todos os problemas disciplinares, de segurança, higiene, destruição de bens comuns e de terceiros, etc. causados pelos mesmos.

5.12 Atender, juntamente com o responsável técnico pela obra, a todas as normas do Loteamento constantes neste Manual de Procedimentos, no Estatuto Social da AMVF e demais normas criadas pela AMVF.

5.13 Solicitar sob sua responsabilidade as licenças de Alvará de Construção e Habite-se junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, bem como as ligações de água, esgoto, luz, telefone, antenas, etc..

6 - COMPROMISSOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

6.1 O profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações.

6.2 Adotar os mais adequados critérios e princípios técnicos para o correto dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos a serem aplicados nos projetos e nas obras.

6.3 Assegurar que a edificação siga os requisitos de estabilidade, segurança e salubridade em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e, com a boa técnica, garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

6.4 A responsabilidade, quanto à execução das obras e ao cumprimento de todas as normas constantes neste MANUAL e no Estatuto Social da AMVF, será do proprietário do lote, do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução das obras, os quais assinarão uma declaração de que a obra será executada de acordo com todas as normas e leis aplicáveis e especialmente a Norma NR 18, que visa à qualidade de execução das obras e à segurança dos funcionários das mesmas.

6.5 A qualidade da execução das obras e o respeito às dimensões contidas no projeto são de inteira responsabilidade do Proprietário e do Executor da Obra, devendo obedecer às Legislações, Normas Técnicas aplicáveis, este MANUAL e ao Estatuto Social da AMVF e seus adendos.

6.6 Atender juntamente com o proprietário todas as normas do Loteamento constantes neste Manual e no Estatuto Social da AMVF e seus adendos.

7 - TAXAS

7.1 Deverá ser paga pelo proprietário uma taxa de análise técnica no ato do protocolo do processo de aprovação do projeto.

7.2 A taxa de Análise deverá ser paga por processo de Aprovação.

7.3 O valor da taxa de análise técnica é equivalente a 01 (hum) salário mínimo vigente.

7.4 Caso haja reforma, demolição, ampliação ou regularização será considerada novo processo, porém a taxa a ser paga para análise e aprovação do projeto será igual a ½ (metade) do valor correspondente a 01 (hum) salário mínimo vigente.

8 - DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

8.1 Todo proprietário, que pretenda construir qualquer edificação em seu lote, deverá submeter os respectivos projetos à análise e aprovação obrigatórias do profissional contratado pela AMVF para a prestação destes serviços.

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

- a)** Encaminhamento para aprovação do projeto a AMVF;
- b)** Aprovação do projeto, mediante a devolução das plantas liberadas;
- c)** Encaminhamento do projeto à Prefeitura Municipal de Itatiba e demais órgãos que se fizerem necessários;

8.3 Os projetos arquitetônicos e a planta topográfica do lote deverão ser apresentados para a AMVF através de peças gráficas (desenhos), dobradas no formato A4, de acordo com a NB-8.

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

a) 03 (três) vias do PROJETO COMPLETO conforme disposto nos itens 8.5, 8.6 e 03 (três) vias dos subitens a seguir:

- a.1)** planta com curva de nível e implantação das construções;
- a.2)** plantas baixas detalhadas inclusive com projeções de beirais;
- a.3)** fachadas 4 (quatro);
- a.4)** corte longitudinal e transversal totais apresentando PNT .
- a.5)** projeto paisagístico.

b) 03 (três) vias assinadas do REQUERIMENTO devidamente preenchido no padrão estabelecido no **Anexo 02**;

c) 03 (três) vias assinadas do MEMORIAL DESCRITIVO da obra devidamente preenchido no padrão estabelecido no **Anexo 03**;

d) 01 (uma) cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T) emitida pelo responsável Técnico pelo projeto, assinada inclusive pelo Proprietário, devidamente quitada;

e) 01 (uma) cópia simples do contrato aquisitivo ou da matrícula do lote ou escritura se houver;

f) 01 (uma) cópia do recibo da taxa de análise técnica;

g) Deverá ser indicado no projeto de implantação, a localização da fossa séptica e sumidouro, suas cotas de afastamento e seu dimensionamento conforme ABNT-NBR-7229/93.

8.4.1 O Plantão Técnico não receberá a documentação, caso as peças exigidas não estejam completas, com projetos e memorial assinados pelo responsável e pelo proprietário.

8.5 A Planta Topográfica referida no **item a.1** acima, deverá ser elaborada por profissional habilitado, e nela constarem as seguintes informações:

- a) Quadro padrão do loteamento (carimbo) conforme **Anexo 1**, devidamente preenchido e assinado em todos os campos solicitados, sendo numerado como folha 01/0x;
- b) Desenho das curvas de nível a cada metro;
- c) Constar a orientação do terreno em relação ao Norte Magnético;
- d) Indicação das medidas de cada segmento ou perímetro que define o imóvel;
- e) Demarcação de córregos, águas e faixas de galeria, se houver;
- f) Indicação dos ângulos entre os segmentos que definem o perímetro do imóvel e seus rumos;
- g) Indicação de cotas de nível nos vértices do lote e no alinhamento da guia da calçada;
- h) Locação de elementos de pequenos, médios e grande porte (afloramento rochoso, árvores, espécies nativas, etc);
- i) Indicação dos postes de energia elétrica, caixas de passagem de águas pluviais, energia, etc;
- j) Indicação do passeio (calçada) com suas dimensões;

8.6 Na planta do PROJETO COMPLETO deverão constar as seguintes informações:

- a) QUADRO PADRÃO do loteamento (carimbo) conforme **Anexo 1**, devidamente preenchido e assinado em todos os campos solicitados, sendo numerado como folha 02/0x; No caso de vários desenhos de um projeto não couberem em uma única folha, será necessário numerá-las no quadro legenda, em ordem crescente, indicando o número de folhas (por exemplo: 01/03, 02/03 e 03/03);
- b) Indicar a implantação de todos os pavimentos, com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada, recuos, muros de arrimo, posição dos abrigos de energia, gás e água, calçadas, mureta, muros, canil e piscinas, casa de máquinas e área permeável;
- c) Indicar a posição da residência a construir, com cotas em relação às linhas limítrofes, localização das servidões que porventura onerem o imóvel, locação de postes e árvores defronte ao imóvel;
- d) Indicar as cotas de nível de cada pavimento de acordo com as cotas do levantamento Topográfico;
- e) Orientação Norte-Sul;
- f) Indicar as linhas de cortes transversais e longitudinais nas plantas;
- g) 02 (dois) cortes de todo o projeto, sendo um transversal e um longitudinal, onde deverá constar o perfil do terreno antes da terraplanagem, a altura dos compartimentos, os níveis dos pisos internos, a indicação do acesso à edificação, cota de altura máxima da cumeeira, altura dos muros de arrimo e de divisa;

h) Fachadas, frontal, laterais e fundos, com indicação do perfil da rua; e pontilhado do PNT;

i) Indicar no quadro de áreas os percentuais de: taxa de permeabilidade, taxa de ocupação e taxa de aproveitamento do lote.

1º - A escala indicada na planta não dispensa o emprego de cotas para dimensões dos diversos perímetros, pés direito e posições em relação às linhas limítrofes; e,

2º - A diferença entre cotas e escala poderá ser de, no máximo 3% (três por cento), prevalecendo sempre o valor da cota, em caso de divergência;

8.7 As indicações no Projeto deverão seguir as normas da ABNT, quando não expressas neste Manual.

8.8 Se os projetos não estiverem completos ou apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos, o proprietário será notificado para prestar esclarecimentos no prazo de 15 dias corridos, contados da data do recebimento do comunique-se, cuja falta de atendimento implicará no arquivamento do processo.

8.9 As reformas externas das residências, ampliações e diminuições de área externa à edificação, inclusão de equipamentos e acessórios, estarão sujeitos a esta Norma em todas as suas exigências. O Conselho Técnico da AMVF estabelecerá as documentações necessárias caso a caso.

8.9. 1 Entende-se por equipamentos e acessórios, construções como quiosques, pergolados, piscinas, casas de máquinas, saunas, canil, garagens, quadras esportivas, antena parabólica, reservatórios, depósitos, etc...

8.10 É reservado à ASSOCIAÇÃO o direito de indagação sobre os destinos das obras, em conjunto com seus elementos componentes, e recusar, justificadamente, aqueles que forem julgados inadequados ou inconvenientes sobre os aspectos de segurança, higiene e salubridade.

8.11 Se houver, durante o período de obras, substituição do responsável técnico, o proprietário, deverá comunicar imediatamente à AMVF o nome e a qualificação do novo responsável através de documento assinado por ambas as partes, e ainda apresentar cópia da ART desse profissional para a referida obra.

8.12 A AMVF se exime do reconhecimento de direitos autorais e pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração do projeto.

8.13 Para modificação em projetos aprovados será necessária a aprovação de projeto substitutivo com as modificações respectivas, devendo ser apresentados os mesmos documentos descritos anteriormente.

8.14 Nas instalações de gás (GLP), os botijões deverão ficar do lado externo das edificações, em recinto próprio, desimpedido, em local ventilado, conforme normas oficiais (ABNT NBR 15526);

8.15 Os reservatórios de água potável deverão ser construídos ou instalados no corpo do edifício principal, sendo vedadas construções ou montagens de torres isoladas específicas para esta finalidade;

8.16 Não serão permitidas construções com coberturas aparentes de telhas em fibrocimento ou com outro material que as imitem esteticamente, exceto as construções provisórias de obra (barracão para guarda de materiais);

9 - NORMAS E PARÂMETROS PARA USO DO SOLO E PROJETOS DE RESIDÊNCIAS

9.1 O profissional técnico contratado pela AMVF analisará os projetos seguindo as Normas constantes no Estatuto Social da AMVF e neste MANUAL.

9.2 Não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser encaminhado para a AMVF para análise e aprovação antes de ser enviado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos e Poderes Públicos competentes.

9.3 A residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus dependentes.

9.4 Exceção feita as situações previstas adiante, no **item 9.11** nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do perfil natural do terreno, considerando-se o alinhamento da rua principal, exceção feita a torres, mirantes, caixas d'água e portaria, que, entretanto, deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal, e poderão ter, no máximo, 20% (20 por cento) da área do pavimento superior estando limitado a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

9.4.1 Também são considerados como pavimento térreo, embasamentos e garagem enterrada, acima, contudo, do alinhamento da rua principal.

9.5 Além dos dois pavimentos mencionados no **item 9.4** acima serão tolerados um mezanino, um porão ou um sótão, quando aquele for necessário pela topografia do terreno ou por estilo arquitetônico.

9.6 O porão e o sótão farão parte do Índice de Aproveitamento do lote.

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

9.8 Caracteriza sótão o aproveitamento do telhado para um ambiente onde seu pé direito seja variável, no máximo de 2,50m de altura no ponto médio, portanto sem laje, caracterizando um ambiente de curta permanência.

9.9 Caracteriza porão o pavimento onde o seu teto (incluindo a laje) encontra-se até 1,25m acima do nível da guia, e possui altura máxima de 2,50m de pé direito.

9.10 Terraços abertos e no segundo pavimento poderão avançar o recuo frontal em até 1 metro.

9.11 Será permitida a construção do terceiro pavimento quando:

9.11.1 A cota média do terreno for igual ou superior a 3.00m, sendo que o terceiro pavimento deve estar recuado 9,00m do alinhamento da rua. O pavimento térreo pode estar no máximo, 1,25m acima da cota do alinhamento da rua com o terreno (nível da guia). Este desnível será em talude e ajardinado, ajustando a calçada ao pavimento térreo, de maneira a dar continuidade ao paisagismo do loteamento. (Como critério para o nível da guia, será adotado no centro do alinhamento frontal do lote). ;

9.11.2 Respeitada a condição do **item 9.11.1** acima, em toda a sua área de projeção, a altura da edificação não exceda o máximo de 11,00m (onze metros) medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsideradas, aqui, para a medição, as estruturas de cobertura. Em terrenos com acentuado aclave ou declive, os casos especiais poderão ser avaliados e deliberados pela Comissão Técnica da AMVF.

9.12 A área de construção e a permeabilidade do solo deverão seguir as seguintes tabelas:

Tabela de áreas mínimas de construção de lotes residenciais					
OBS: a) Áreas de Piscinas descobertas não serão consideradas; b) Exclusivamente para terrenos com metragem entre 380m ² a 420m ² não será considerada para cômputo da área mínima a ser construída, também, a área relativa à edícula.					
	De 380m ² até 420m ²	De 421m ² até 500m ²	De 501m ² até 800m ²	De 801m ² até 1.000m ²	Acima de 1.001m ²
Área mínima de construção	140m ²	180m ²	200m ²	220m ²	250m ²

Tabela de taxas máximas de ocupação de lotes residenciais				
OBS: Áreas de Piscinas descobertas não serão consideradas				
	De 380m ² até 500m ²	De 501m ² até 800m ²	De 801m ² até 1.000m ²	Acima de 1.001m ²
Taxa máxima de ocupação	60%	50%	45%	40%

Tabela de aproveitamento de lotes residenciais				
OBS: Áreas de Piscinas descobertas serão computadas				
	De 380m ² até 500m ²	De 501m ² até 800m ²	De 801m ² até 1.000m ²	Acima de 1.001m ²
Coefficiente de aproveitamento	1.1	1.0	0.9	0.8

Tabela de taxas de permeabilidade do solo				
OBS: Áreas de Piscinas descobertas serão consideradas na área construída				
	De 380m ² até 500m ²	De 501m ² até 800m ²	De 801m ² até 1.000m ²	Acima de 1.001m ²
Coefficiente de permeabilidade	15%	20%	25%	25%

9.13 As edificações destinadas a churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como **edículas**, não poderão ter dormitórios e terço, sempre, sua construção térrea, não podendo, junto à divisa ultrapassar 3,00m (três metros) de altura.

a) Poderão ser construídas na faixa de recuo dos fundos, afastadas, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, sendo certo que sua área de projeção não poderá ser superior a 12% (doze por cento) da área do terreno, e esta deverá ter a profundidade máxima de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento dos fundos do lote.

b) Quando a edícula for construída junto à divisa, na faixa de recuo dos fundos, onde houver muro de arrimo, a altura total (muro + edícula) não poderá ultrapassar 4,00 metros.

Os casos especiais poderão ser avaliados e deliberados pela Comissão Técnica e AMVF.

9.14 As edificações mencionadas no **item 9.13**, bem como quaisquer outras edificações de periferia, não poderão em nenhuma situação, utilizar-se do muro de fechamento do loteamento.

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

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

9.17 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, nos limites discriminados no **item 10.12.d**, desde que não seja para fins comerciais. É limitada a um máximo de 03 animais (exceto pássaros ornamentais de pequeno porte) por residência.

9.18 Não será permitida a construção de casas pré-fabricadas, especialmente em madeira. Novas soluções que se imponham como avanço tecnológico e que não comprometam o padrão do condomínio poderão ser analisadas e eventualmente deliberadas pelo Conselho Técnico da AMVF.

10 - DO AFASTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES (RECUOS)

10.1 Recuos: São as distâncias mínimas e obrigatórias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas, medidas

perpendicularmente a estas. Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas às mesmas.

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

10.3 A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

Recuo de Fundo (conforme a profundidade do lote):					
Até 12,50m	Mais de 12,50m até 15,00m	Mais de 15,00m até 20,00m	Mais de 20,00m até 25,00m	Mais de 25,00m até 30,00m	Mais de 30,00m
0,00m	1,50m	2,00m	2,50m	3,00m	4,00m

Recuos Laterais	
Lotes com menos de 15,00 m de frente	Lotes com 15,00m ou mais de frente
1,50 m do lado esquerdo e 2,00 m do lado direito	2,50 m de cada lado

Recuo de Frente (conforme a profundidade do lote):		
Superior a 50,00 m	Entre 35,00 e 50,00 m	Inferior a 35,00 m
8,00 m	5,00 m	4,00 m

10.4 Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida, e na faixa dos recuos de frente e fundos ficam vetados qualquer tipo de construção, tais como abrigos para autos, garagens, terraços, varandas, etc. exceto as previstas no **item 10.12**.

10.5 Os recuos das residências mencionados acima 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 1,00m; caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com decréscimo de 1,00m.

10.6 A faixa do recuo de frente para a rua principal deverá ser utilizada como jardim e acesso descoberto para autos, sendo vedado qualquer tipo de fechamento e não podendo ter outra utilização.

10.7 O acesso descoberto para autos que for construído sobre a faixa de recuo frontal e calçada deverá estar limitado a 50 % (cinquenta) da área correspondente ao recuo frontal, os outros 50% destinam-se exclusivamente a jardim.

10.8 As casas de máquina subterrâneas (para piscina) poderão ser edificadas no lote, sem obedecer às faixas de recuo obrigatórios, porém sem nenhum elemento acima do nível do terreno.

10.9 Nas faixas de servidão não é permitido nenhum tipo de construção, mesmo subterrânea.

10.10 No recuo de frente será permitida a construção enterrada de fossa séptica e sumidouro, respeitadas as disposições da NBR 7229.93 e desde que não impeçam a passagem de águas pluviais e servidas de lotes vizinhos. Deverá ser indicado no projeto de implantação, a localização da fossa séptica e sumidouro, suas cotas de afastamento e seu dimensionamento conforme ABNT - NBR 7229.93.

10.11 O lote que possuir frente para duas ruas e que não seja lote de esquina deverá ter recuo de frente de 5,00m para as duas ruas.

10.12 Exceções: Nas faixas de recuos laterais e fundos, são permitidas tão somente as seguintes edificações:

a) Abrigo para autos que poderá ser implantado a partir do alinhamento do recuo frontal e com profundidade de, no máximo 10 metros de projeção horizontal (na faixa de recuo lateral) não superior a 25,00m² de construção.

1- Poderá ser edificado na divisa lateral desde que sua cobertura, na faixa do recuo, não sirva de piso para o pavimento superior. Será admitido o uso de parte da cobertura (laje) como piso de varanda descoberta, exceto no recuo lateral, que deverá ser delimitado por guarda-corpo (gradil ou mureta), não podendo ser usado como varanda/terraço, preservando a privacidade do lote vizinho.

2- A projeção vertical do abrigo não poderá ultrapassar 3,00 metros de altura no alinhamento do muro de divisa do lote e terá inclinação do telhado de, no máximo 40%, contendo, obrigatoriamente, coletor de águas pluviais. Junto à divisa do lote o abrigo só poderá ser fechado com alvenaria, na altura máxima de 2,00m, permanecendo uma abertura sem fechamento com no mínimo 0,50 m de altura por 80% do comprimento do abrigo.

3- Os abrigos de carro ou garagens edificados de frente para as vias públicas deverão ter seu uso restrito a estacionamento de veículos, não podendo ser utilizados como área de lazer, depósito ou outros fins.

b) Abrigo para botijões de gás, desde que permita uma circulação com passagem livre de 1,00 m, e não supere a altura de 2,00 m.

c) Piscina, a partir do alinhamento das divisas do lote, observando o recuo obrigatório de 0,80m para ambos os lados. Caso existir cascata, e esta estiver localizada no recuo de fundos, sua altura estará limitada em 2,00 m.

d) Além da edícula (**item 9. 13**) no recuo de fundo poderá ser edificada casa de máquinas enterrada, abrigo de gás, canil com área máxima de 6,00m² e altura limitada a 2,00 m.

Casos especiais poderão, após análise, ser deliberados pelo Conselho Técnico da AMVF.

11 - MUROS E FECHAMENTOS

11.1 Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente do (s) lote (s) para rua principal, obedecendo aos recuos mínimos necessários também em suas respectivas laterais.

11.2 Nas linhas divisórias laterais de seus respectivos lotes, na extensão correspondente ao recuo de frente, contado do alinhamento da rua, somente serão permitidos a construção de muros de contenção (arrimo) ou cercas vivas com altura máxima de 1,00m a partir do nível do terreno. A partir deste ponto, para o restante das divisas laterais e de fundo poderão ser construídas cercas vivas com ou sem alambrado ou muros de alvenaria com altura máxima de 2,00m, contado sempre a partir da cota natural do terreno, exceto se se tratar do muro de fechamento do loteamento.

Outras situações especiais envolvendo fechamento serão analisadas pontualmente pela Comissão Técnica da AMVF.

11.2.1 Na hipótese de terrenos com declividade longitudinal (frente aos fundos) igual ou superior a 5% (cinco por cento) poderá ser executado nos fundos um muro de arrimo de até 2,00 m de altura em relação ao PNT, sobre o qual poderá ser executado o muro de fechamento com altura de 1,80m, contado da cota superior do arrimo. Nesta situação, a concordância entre o muro de fundos e o(s) lateral(s) se dará por uma linha nivelada partindo do muro de fundos em sua cota até encontrar o(s) muro(s) de divisa(s).

11.2.2 Na hipótese de terrenos com declividade transversal (lateral a lateral) igual ou superior a 5% (cinco por cento) poderá ser executado no lado baixo um muro de arrimo de até 2,00 m de altura em relação ao PNT, sobre o qual poderá ser executado o muro de fechamento lateral com altura de 1,80m contado da cota superior do arrimo. Nesta situação, o muro de fundos poderá concordar horizontalmente no ponto de encontro, retomando a altura de 2,00m no ponto de inflexão.

11.2.3 Nos lotes com declividade superior a 20%, os muros de arrimo e de fechamento, serão alvo de análise pelo Conselho Técnico da AMVF.

11.3 Os muros de arrimo deverão ser devidamente impermeabilizados e possuir drenos, encaminhando as águas do lençol freático e águas pluviais para a via pública.

11.4 Os muros de arrimo frontais serão administrados e analisados caso a caso pela Comissão Técnica da AMVF.

11.5 A partir da faixa de recuo frontal, nas faixas de recuos laterais não poderão ter fechamento, exceto por portões vazados ou elementos vazados, com altura máxima de 2,00m (dois metros).

11.6 Não será permitido o fechamento dos lotes com arame liso ou farpado.

11.7 Telas ou alambrados para fechamento só serão permitidos desde que acompanhados por cerca viva em toda a sua extensão.

11.8 As faixas de recuos laterais poderão ter fechamento no alinhamento da construção principal, respeitados os recuos estabelecidos.

12 - PROCEDIMENTOS PARA LIBERAÇÃO DAS OBRAS

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

12.2 Antes da execução de qualquer obra no lote ou terraplenagem, o proprietário deverá solicitar a devida autorização para tal fim, através do protocolo dos seguintes documentos:

a) 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA INICIO DE OBRAS” devidamente preenchidas e assinadas, no padrão estabelecido no **Anexo 04**;

b) 01 (uma) via original ou uma cópia autenticada da Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;

c) 01 (uma) cópia do Memorial aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;

d) 01 (uma) cópia simples do Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP;

e) 01 (uma) cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo responsável técnico da obra, assinada inclusive pelo Proprietário, devidamente quitada.

12.3 Se forem constatados falta ou discordância de documentos, informações ou projetos, o proprietário será notificado, devendo tomar as providências cabíveis ou sua correção, ficando suspensa a emissão da “AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS”, até que a documentação esteja regularizada. O Conselho Técnico da AMVF, porém, não terá nenhuma responsabilidade técnica sobre as execuções das obras.

12.4 A “AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS”, será emitida, desde que:

a) Não haja pendências no processo de Aprovação do referido Projeto;

b) Apresente todos os documentos descritos no **item 12**.

12.5 É proibida a execução de quaisquer serviços sem a autorização expressa do Conselho Técnico da AMVF, através da “AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS”.

12.6 Ao dar-se o início da obra o proprietário do lote deverá manifestar , por escrito, caso tenha interesse em manter a já plantada grama Zoysia Japônica (esmeralda) em seu lote. Esta manifestação deve ser protocolada na AMVF , juntamente com o pedido de “Autorização de Início de Obras”, antes das obras de terraplenagem nos lotes (o que ocasiona a destruição da grama). Caso não seja manifestado o interesse a AMVF irá recolher a grama do lote (exceto nas faixas do passeio público - calçada) para o posterior plantio em áreas comuns do loteamento e beneficiamento de todos os associados.

13 - EXECUÇÃO DAS OBRAS

13.1 OBJETIVO

13.1.1 Os procedimentos de construção descritos abaixo visam à disciplina dos trabalhadores, a segurança e higiene do condomínio e o cumprimento das Leis do Ministério do Trabalho e as leis internas da AMVF.

13.1.2 Não será permitida a execução de obras por “fases” ou em “módulos”, excetuando-se as que se enquadrem em interrupção, conforme **item 15** a seguir.

13.2. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS OBRAS E PESSOAL DE OBRA

13.2.1 As normas de procedimento de segurança, entradas e saídas, atitudes e comportamentos dentro do loteamento serão definidas pela empresa de segurança contratada pela AMVF e deverão ser integralmente seguidas.

13.2.2 Toda e qualquer pessoa que preste algum tipo de serviço no canteiro de obras, deverá ser obrigatoriamente cadastrado junto à portaria e seguir as normas do serviço de segurança.

13.2.3 Obriga-se o proprietário e o responsável pela obra a retirar, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas da respectiva comunicação da AMVF, toda e qualquer pessoa que esteja a seu serviço e que seja considerada nociva à ordem e a segurança do condomínio.

13.3. INÍCIO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

13.3.1 A MVF controlará e fiscalizará o Loteamento, para que sejam cumpridas as normas definidas para o referido loteamento.

13.3.2 Antes da execução de qualquer obra ou terraplenagem no lote, o proprietário deverá possuir a Autorização de Início de Obras (**ANEXO 4**), expedida pela AMVF . Sem a devida autorização, não será permitido iniciar as obras ou qualquer tipo de serviços no lote, exceto a limpeza (roçada manual).

13.3.3 A AMVF e/ou a empresa contratada para a fiscalização das obras, não terão nenhuma responsabilidade civil, técnica ou trabalhista sobre as execuções das obras e sobre os funcionários ou prestadores de serviço das mesmas.

13.3.4 Após a expedição da “Autorização para início das Obras”, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais, desde que este seja construído conforme as normas presentes no **item 13.5.2**.

13.3.5 Esse barracão deverá ser demolido imediatamente após a conclusão da obra, ou se a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da expedição da referida Autorização. No caso do não cumprimento da demolição, a AMVF a fará e eventuais custos serão cobrados do proprietário do lote.

13.3.6 A execução de obras deverá obedecer ao projeto aprovado pela AMVF e ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiba, à boa técnica, às Normas

Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade e das propriedades particulares.

13.3.7 As obras que se desenvolverem próximas a residências concluídas deverão obedecer às normas técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança das propriedades vizinhas e dos moradores, sendo obrigatória a execução de vedação externa, tipo tela de proteção.

13.3.8 Após a liberação das obras, deverão obrigatoriamente ser instaladas, em local visível, voltadas para a via pública, placas dos profissionais responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra, cada uma contendo as informações mínimas, tais como: Nome, Profissão, CREA, Telefone e Endereço. Essas placas deverão ter dimensão mínima de 1,00 x 0,70 m. e máxima de 2,00 x 2,00m.

13.3.9 Caso o CREA venha a exigir a colocação de placas das empresas que emitirem ART para a referida obra, tais placas deverão ser instaladas e seguir o padrão descrito acima.

13.3.10 Não será permitida a instalação de placas de prestadores de serviços e fornecedores diversos, tais como: sondagem, terraplenagem, gesso, raspagem de tacos, telhas, lajes, metais, fornecedor de água, etc.

13.3.11 Não será permitida a instalação no lote de qualquer tipo de placa antes do início das obras, caracterizado como a instalação de poste de energia, padrão de hidrômetro, construção de muros de arrimo, terraplanagem e/ou estaqueamentos.

13.3.12 É obrigatório a instalação dentro dos limites do lote, de lata de lixo fechada para uso dos empregados da obra.

13.4. CASA DE FORÇA, CAVALETE DE ÁGUA, SUPORTE DE LIXO, CAIXA DE CORREIO E DEPÓSITO DE GÁS

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

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

13.4.3 O poste particular de entrada de energia elétrica deverá ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal.

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

13.4.5 O depósito de gás deverá respeitar todos os recuos determinados para a residência.

13.4.6 A lixeira metálica com dimensão máxima de 0,60x0,60m e altura máxima de 1,20m poderá ser instalada junto ao poste particular de entrada de energia no alinhamento do lote.

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

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

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

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

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

13.5. CANTEIRO DE OBRAS E UTILIZAÇÃO DE LOTE VIZINHO

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

13.5.2 No canteiro de obras será permitida por uso temporário a instalação, nos recuos, do barracão provisório para depósito de materiais e instalação sanitária, ambos com paredes e telhados leves (não pode ser de alvenaria), sendo obrigatório à remoção destes no término das obras. Poderá ter uma área máxima de 15m² (quinze metros quadrados) e deverá ser obrigatoriamente pintado de “verde escuro em todas as faces”. Será obrigatória a sua manutenção sempre em perfeito estado, para conservar o padrão estético do loteamento. Não serão admitidos barracões em más condições de uso, estética e limpeza.

13.5.3 É obrigatória a execução de banheiro para funcionários no canteiro de obras e este deverá estar ligado à rede pública de esgoto e, quando esta rede for inexistente, deverá ser ligada a fossa séptica. Estes não poderão usar os sanitários da área comum do loteamento e nem os lotes vizinhos. A construção desse banheiro deverá anteceder a construção da residência e muros, e ter sua porta de acesso voltada para o interior do lote.

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

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

13.5.6 É terminantemente proibido jogar qualquer tipo de lixo em qualquer área do loteamento, sendo obrigatório o devido acondicionamento do lixo em sacos plásticos e estes deverão ser levados até a portaria, enquanto não tiver coleta coletiva dentro do loteamento.

13.5.7 Somente é permitida a utilização de terrenos vizinhos para depósito de materiais de construção, passagem e qualquer outro uso, desde que devidamente autorizado por escrito pelo proprietário do lote em questão (**ANEXO 06**), devendo

manter o referido lote sempre limpo e organizado, visando à segurança e saúde dos condôminos.

a) A referida autorização deverá ser encaminhada para a AMVF para a devida regularização. A autorização em questão deverá ser também, previamente aprovada pela associação.

b) O lote vizinho que for utilizado (com a devida autorização) deverá ser entregue limpo, desobstruído de quaisquer entulhos, reconstituído e com a recomposição total do gramado, conforme situação inicial, com placas de grama esmeralda Zoysia japonesa que compõem o lote e a calçada padrão do loteamento.

13.5.8 Entulho de material de construção não é considerado como material de obra e deverá ser acondicionado em caçamba própria para tal. É obrigatório o uso de caçambas nas obras para depósito de entulhos, que deverão estar alocadas internamente ao lote, podendo ser utilizados os recuos para esse fim, durante a construção. Não será permitida, em hipótese alguma, a instalação da caçamba na calçada e/ou Rua. A caçamba deverá ser limpa em intervalos de, no máximo, 10 dias e a estadia máxima é até o término da obras.

13.5.9 A caçamba não poderá ser utilizada como depósito de lixo, devido ao tempo que a mesma fica parada no lote, o que causará problemas de salubridade e higiene.

13.5.10 Durante a execução das obras, será obrigatória a manutenção do passeio (calçada) e da Rua, deixando-os desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária como canteiro de obras, execução de argamassa ou concreto, depósitos de materiais, carga e descarga de materiais de construção ou caçambas de entulho.

a) Fica igualmente terminantemente proibida a utilização da via pública e/ou passeios e/ou áreas de uso comum para feitura de massas, cimentos, reboques, etc

b) A via pública poderá ser utilizada para a instalação de caçambas, obedecendo às normas conforme segue:

1- Deverão estar distantes de bocas-de-lobo, sendo proibida a sua colocação no passeio;

2- Deverão estar paralelas à via pública, à distância de 0,30 m (trinta centímetros) da guia;

3- Deverão estar a uma distância mínima de cinco (05) metros da esquina;

4- Deverá haver orientação pela empresa responsável ao usuário quanto ao limite e ao tipo de carga a ser depositado;

5- A proibição quanto ao depósito de elementos líquidos ou similares que possam dar origem a vazamentos;

6- A proibição de armazenamento de lixo doméstico, materiais poluentes ou que provoquem mau cheiro.

13.5.11 É terminantemente proibida a queima de qualquer resíduo nos lotes.

13.5.12 É obrigatório o uso de tapumes de 2m de altura, em todo o perímetro do lote, respeitando as divisas do terreno.

13.5.13 Os tapumes e o depósito de materiais deverão obrigatoriamente ser pintados de verde escuro em todas as faces e deverá receber manutenção durante o período de obras. Não serão admitidos tapumes em más condições de uso, estética e limpeza.

13.6. ÁGUAS PLUVIAIS, ESGOTO E SERVIDÕES.

13.6.1 É de responsabilidade dos proprietários a execução da canalização das águas pluviais dentro da área do(s) seu(s) respectivo(s) lote(s), sendo certo que todas as despesas inerentes à realização dos serviços, bem como sua manutenção, correrão por sua conta.

13.6.2 As tubulações de água pluvial e esgoto deverão cruzar perpendicularmente ao alinhamento da guia.

13.6.3 Os lotes em declive que necessitam de passagem de rede de águas pluviais e rede de esgoto pelo lote vizinho, deverão obrigatoriamente ter as redes independentes até o destino final de cada uma, sendo os custos da execução desta obra por conta do proprietário do lote de origem das referidas redes. Para a passagem no lote vizinho, deverá obter a servidão do mesmo.

13.6.4 Os proprietários dos lotes que contêm servidão de passagem de rede de esgoto e rede de água pluvial estão cientes que as referidas redes são de uso exclusivo do lote vizinho e as mesmas passarão pelo recuo lateral ou de fundos de sua propriedade.

13.6.5 A AMVF não se responsabiliza pela obtenção de qualquer documento para fins de servidão junto aos proprietários.

13.6.6 A água proveniente da limpeza e esgotamento da piscina deverá ser conduzida para a galeria de águas pluviais.

13.7. MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E TALUDES

13.7.1 As obras de terraplenagem só poderão ser executadas após a liberação da “Solicitação de Início de Obras”.

13.7.2 Para os serviços de movimentação de terra, o proprietário da obra deverá aprovar o projeto como um todo, sendo obrigado a proteger os prédios lindeiros, vias e logradouros públicos por meio de obras de proteção contra deslocamento de terra e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade pelos danos que vierem a ocorrer. Todo muro de arrimo ou movimentação de terra deverão ser feitos sob responsabilidade técnica e, portanto, qualquer imprudência poderá ser levada a justiça comum e CREA.

13.7.3 Caso a terra retirada seja mantida no próprio lote ou em lote vizinho, para uso futuro na obra, a mesma deverá estar contida para que não se espalhe, sujando o passeio e a via pública.

13.7.4 A execução da terraplenagem não poderá invadir os lotes vizinhos de propriedade de terceiros, vielas ou passeios e os lotes que fizerem a terraplenagem deverão iniciar as obras de MURO DE ARRIMO (se necessário for) IMEDIATAMENTE, sob sua responsabilidade e custas.

13.7.5 Caso não sejam iniciadas as obras da residência, o proprietário deverá cobrir o lote com cobertura vegetal, especificada como grama esmeralda Zoysia japônica, para que não ocorra erosão, devendo os muros de arrimos serem executados por questões de segurança. E esta cobertura vegetal deve ser podada, ao menos, 3(três) vezes a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes e que não interfiram na execução do projeto em andamento.

13.7.6 Em caso de erosão, o solo que for carregado para os lotes vizinhos, vielas, calçadas e/ou ruas, será de inteira responsabilidade do proprietário do lote causador, o qual deverá fazer a devida limpeza às suas custas. Caso não seja cumprida a devida limpeza, a Associação a fará e emitirá ao proprietário do lote causador do transtorno uma multa e a cobrança das custas para realização de tal serviço.

13.7.7 Os taludes e terraplanagens instáveis devem ter sua estabilidade garantida por meio de estruturas dimensionadas para esse fim.

13.7.8 Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em área de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote ora compromissada, deverá ser previamente autorizada pela AMVF que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do comprador possibilitará, quando essas obras ocasionarem danos em áreas públicas, participação ativa da Associação e/ou órgão público a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes.

13.8. HORÁRIO DE TRABALHO, DESCARGA E CAPACIDADE DE CARGA.

13.8.1 Horário permitido de trabalho nas obras: de 2ª feira à 6ª feira, das 08h00min às 17h00min, exceto feriados que não poderá haver expediente de trabalho. Não será permitida a permanência de pessoal na obra além do período de trabalho estabelecido.

a) Poderá ser tolerada a entrada do pessoal na obra a partir das 07h00min desde que não haja barulho que possa incomodar os moradores vizinhos (gritos, algazaras, músicas em alto volume, batidas fortes, máquinas como betoneiras e outras)

13.8.2 Não será permitido pernoite de qualquer tipo de funcionário, prestadores de serviços e/ou profissionais dentro da obra ou em qualquer lugar do Loteamento, por questões de segurança, até a liberação da Ocupação de Residência, por parte da AMVF.

13.8.3 É obrigatório o uso de equipamentos de segurança (EPI), tais como capacetes, botinas, cintos de segurança, etc, de acordo com a Norma NR 18.

13.8.4 A entrada de caminhão betoneira e bate estacas será permitida até as 15:00 hs. Não será permitida, em nenhuma circunstância, a entrada depois desse horário devido ao prazo de descarga do concreto ultrapassar o horário permitido de trabalho dentro do Loteamento.

13.8.5 A carga e descarga de materiais de construção, bem como a entrega e retirada de caçambas de entulhos, só poderão ser feitas com a presença de um responsável pela obra e somente durante o expediente normal de serviço sendo permitida a entrada de caminhões até as 17h00 min, exceto o caminhão betoneira e bate estacas que têm o seu horário estipulado no item acima.

13.8.5.1 É terminantemente proibido acondicionar qualquer tipo de material nas calçadas, ruas ou áreas comuns do condomínio, ainda que a título provisório.

13.8.6 A partir da permissão da entrada de caminhões e ou qualquer outro veículo no Loteamento, a responsabilidade pelo mesmo passa a ser do Proprietário do Lote a que tais veículos se destinam. O cuidado pela boa conservação das ruas, calçadas e/ou equipamentos comuns do Loteamento deverá ser tomado e caso os mesmos sejam sujos ou danificados por qualquer material o proprietário do lote causador deverá fazer a devida limpeza ou manutenção as suas custas. Caso não sejam cumpridas essas exigências, a AMVF as fará e emitirá ao proprietário do lote causador do transtorno uma multa e a cobrança das custas para realização de tais serviços.

13.8.7 Em nenhuma hipótese, o caminhão betoneira ou outros veículos poderão fazer a sua limpeza dentro do loteamento ou ainda pernovernarem estacionados nas ruas ou nos lotes deste loteamento, com exceção de máquinas de terraplenagem, bate-estacas ou outras máquinas similares que poderão pernovernar estacionadas nos lotes, caso não consigam concluir os serviços no mesmo dia.

13.8.8 Não será permitida também a limpeza de bombas de concreto dentro do loteamento.

13.8.9 Se forem utilizados caibros e/ou outros materiais como “rampas” nas guias para os caminhões subirem na calçada e/ou lotes, estes devem ser retirados imediatamente após sua utilização, pois obstruem a passagem das águas pluviais ou podem entupir as bocas de lobo do Loteamento.

13.8.10 A carga máxima suportada pelo asfalto dentro do Loteamento é de até 8 (toneladas) toneladas por eixo de carga, sendo proibida a entrada no loteamento os que excederem esse peso.

13.8.11 A carga máxima suportada pelos Inter travados (todas as rotatórias - fim de rua -, portaria, ponte e Rua 2 - (Alameda Limoges) dentro do Loteamento é de 20 (vinte) toneladas total e máximo de 3 eixos comerciais (neste caso máximo de 6,5 toneladas para cada um dos 3 eixos), sendo proibido o trânsito nas áreas de intertravado aos que excederem esse peso. Na avenida principal é permitido, por dia, 16 passagens de caminhão. Nas ruas restante do loteamento (inclusive intertravados) é permitido por dia 6 passagens de caminhão.- São computadas 1 passagem para cada trecho, total 2 passagens - Estas normas valem também para caminhões betoneira.

13.8.13 O caminhão betoneira poderá transitar com carga de até 5m³ nas áreas de asfalto e intertravado, sendo proibida a entrada no loteamento os que excederem esta carga.

13.8.14 Caminhões com mais de 20 toneladas e caminhões betoneira com carga superior a 5m³ não poderão manobrar nas rotatórias do loteamento.

13.8.15 O peso total deverá ser checado junto à nota fiscal e **guia de remessa da mercadoria** que está sendo transportada. Só após esta checagem os caminhões serão liberados para entrada no loteamento. Caminhões carregados e sem o peso total especificado em Nota NÃO serão autorizados, sob nenhuma hipótese, a entrar no loteamento.

13.9. PASSEIO PÚBLICO E REBAIXAMENTO DE GUIAS

13.9.1 O passeio público (calçada) deverá ser executado de acordo com os padrões do Loteamento, com uma faixa de grama esmeralda Zoysia japônica, que deve ser plantada através de tapetes ou rolos, totalizando 0,40m em relação a guia e 0,10m de altura superior a faixa de concreto, uma faixa de passeio com acabamento em **mosaico português em cor clara**, de 1,20m de largura e a distância remanescente de 0,40m até o alinhamento do lote com uma faixa de grama esmeralda Zoysia japônica. A grama deve ser plantada também através de tapetes ou rolos e com altura superior a faixa em mosaico português, 10 cm em seu ponto médio, conforme ilustração abaixo. A faixa de passeio com acabamento em mosaico, não poderá ser alterada.

13.9.2 Nas faixas de grama esmeralda Zoysia japônica que compõem a calçada padrão do loteamento não poderá haver qualquer tipo de vegetação arbustiva ou decorativa, apenas as árvores públicas existentes.

13.9.3 A faixa em mosaico português em cor clara da calçada do Ville de France deverá ser assentada sobre uma base de concreto de forma a evitar rachaduras posteriores, observando-se:

- a)** O terreno deverá ser nivelado e apiloado (compactado), removendo tocos e raízes;
- b)** Fazer lastro de brita com espessura mínima de 3,0cm;
- c)** Dividir a área em placas de no máximo 1,5m², com juntas de dilatação feitas com ripas de madeira;
- d)** Montar tela armada com vergalhão CA-60 (4,2mm; malha 10x10cm) no trajeto de entrada da garagem, para aumentar a resistência no caso de sobrecarga de tráfego no acesso de veículos;
- e)** Executar o concreto com traço 1:4:8 (1 parte de cimento, 4 partes de areia e 8 partes de brita), e espessura mínima de 5,0cm. Atenção: misturar os materiais até obter uma massa de aspecto homogêneo, acrescentando água aos poucos, mas sem que fique encharcada;
- f)** Manter o piso úmido por 4 dias, evitando o trânsito sobre a calçada.

13.9.4 É obrigatório o nivelamento dos passeios entre lotes lindeiros, através do nivelamento seguindo o perfil da rua, dando continuidade ao passeio.

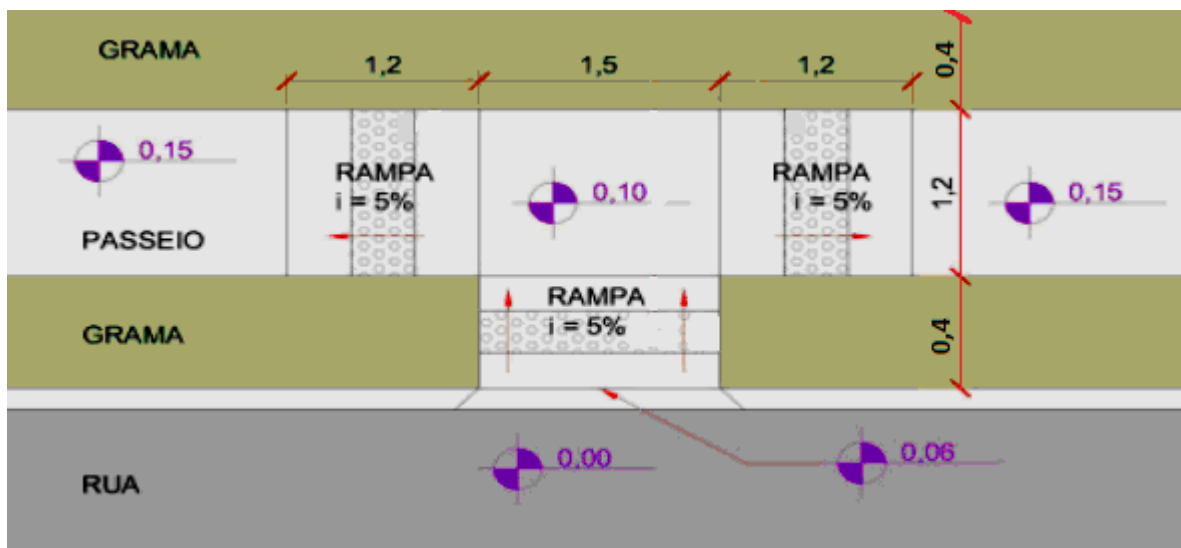
13.9.5 O passeio deverá ser mantido no nível original, não sendo permitido criar rampas ou desníveis. Poderá haver, para fins de escoamento de águas pluviais, uma inclinação de no máximo 2% no sentido transversal (obedecendo à norma técnica de acessibilidade NBR 9050/04 da ABNT),

13.9.6 Nenhum degrau poderá ser feito na calçada. As rampas para acesso de veículos ou demais nivelamentos entre a calçada e a edificação deverão ser

acomodados na parte interna do terreno. É proibido construir rampas para veículos na faixa da calçada (concretada e gramada).

13.9.7 Os lotes de esquina deverão executar no meio fio das esquinas, rampas de acesso para pessoas com deficiência, com 1,50m de largura a partir do desenvolvimento da curva, respeitando as dimensões conforme desenho abaixo:

ILUSTRAÇÃO DE RAMPA DE ACESSO PARA DEFICIENTE FÍSICO

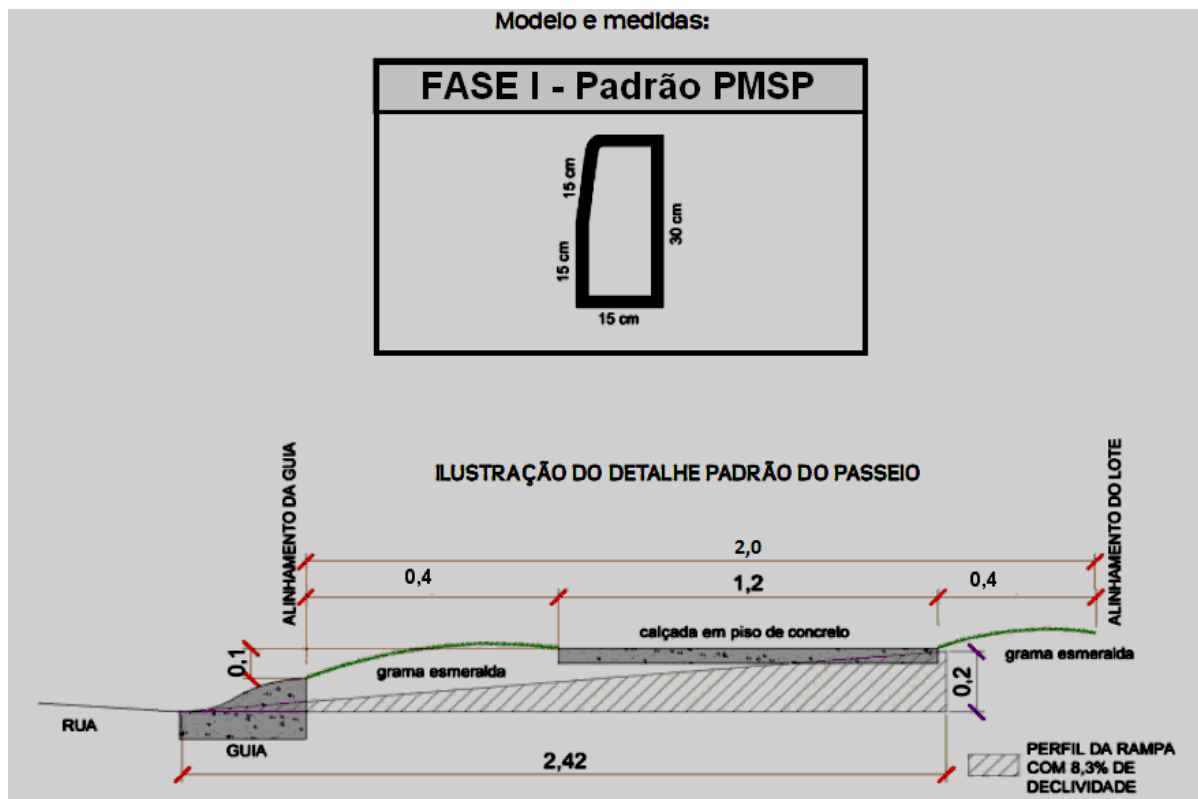


REBAIXAMENTO DE GUIA:

Aqueles que rebaixarem suas guias na FASE I, permitido apenas para acesso de veículos, deverão obedecer às normas municipais e se causarem danos a mesma serão obrigados a refazê-las nos padrões fornecidos pela AMVF dentro de todas as medidas especificadas no item a seguir.

A nova guia deve seguir as seguintes especificações para que seja reconstituída com encaixe perfeito:

- a) Medida para o concreto: 350 kg de cimento por m³.



14 – FISCALIZAÇÃO DE OBRA

14.1 A AMVF contratará os serviços profissionais de um profissional técnico devidamente habilitado e inscrito no município e CREA, que fiscalizará a execução das obras dentro do âmbito do loteamento, de modo a fazer observar as prescrições previstas neste Manual, no Estatuto e no Regulamento interno da AMVF em consonância com as Legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes.

14.2 Toda obra será acompanhada e vistoriada pelo profissional contratado, o qual mediante identificação, terá acesso aos locais dos trabalhos, independente de qualquer formalidade, onde verificará se a execução está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º. As ocorrências serão protocoladas pelo profissional junto à AMVF, a qual se incumbirá de comunicá-las ao proprietário ou responsável técnico pela obra, num prazo de 24 (vinte e quatro) horas do protocolo.

§ 2º. Apreciado o termo de ocorrência pelo Conselho Técnico, e constatado a existência de irregularidade, será imediatamente expedido pela AMVF o auto de infração correspondente, bem como a intimação para regularização da obra.

§ 3º. O profissional contratado para a fiscalização é responsável pela eventual inexatidão dos dados consignados no termo de ocorrência.

14.3.7 Após a liberação das obras, deverão obrigatoriamente ser instaladas, em local visível, voltadas para a via pública, placas dos profissionais responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra, cada uma contendo as informações mínimas, tais como: Nome, Profissão, CREA, Telefone e Endereço. Essas placas deverão ter dimensão mínima de 1,00 x 0,70 m. e máxima de 2,00 x 2,00m.

14.3.8 Caso o CREA venha a exigir a colocação de placas das empresas que emitirem ART para a referida obra, tais placas deverão ser instaladas e seguir o padrão descrito acima.

14.3.9 Não será permitida a instalação de placas de prestadores de serviços e fornecedores diversos, tais como: sondagem, terraplenagem, gesso, raspagem de tacos, telhas, lajes, metais, fornecedor de água, etc...

14.3.10 Não será permitida a instalação no lote de qualquer tipo de placa antes do início das obras, caracterizado como a instalação de poste de energia, padrão de hidrômetro, construção de muros de arrimo, terraplanagem e/ou estaqueamentos.

14.3.11 Placas com maquetes virtuais, plantas e desenhos ilustrativos referentes a construção da casa no próprio lote poderão ser permitidas somente mediante prévia análise e aprovação da arte final deste que contenham nela, a ilustração e/ou desenho o qual deverá ocupar no mínimo 60% da área da placa. A arte final (que nela deve incluir nome do responsável técnico pelo projeto e execução, CREA, etc... e desenho e/ou ilustração de qualidade e que, imprecindivelmente, deverá se harmonizar com a estética do Ville de France e não causar poluição visual) deverá ser enviada para ser analisada e obter a aprovação pela AMVF, via e-mail: associacao@villedefranceresidencial.com.br. O tamanho máximo desta é de 4,00m X 3,00m. O material em que for impresso/ estampado/pintado a maquete virtual/ilustração/desenho deverá ser substituído se constatado deterioração ou após até 18 meses de sua instalação.

14.3. 12 O proprietário do lote e o responsável técnico devem zelar pelo bom estado e manutenção de suas placas sendo os responsáveis por estas perante AMVF.

15 – INTERRUÇÃO DE OBRA

15.1 Caso haja interrupção nos trabalhos da obra, o proprietário deverá adotar as seguintes providências:

a) Comunicar o fato à AMVF através de carta protocolada, com antecedência de 02 (duas) semanas da data da efetiva paralisação.

b) Remover quaisquer restos de materiais, detritos e lixos 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, inclusive sua pintura.

§ Único – 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 AMVF, 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 AMVF é de 2 (dois) anos. Depois deste prazo a obra ficará sujeita as sanções que a AMVF poderá impor.

16 - NORMAS ADMINISTRATIVAS E DISCIPLINARES

16.1 Todas as comunicações, ordens, solicitações, recursos e outros requerimentos, deverão, obrigatoriamente, ser por escrito, não importando a natureza do fato gerador, através de fax, cartas, documentos, e-mail ou qualquer outro meio de comunicação que permita o registro e a rastreabilidade de sua origem e deverão ser devidamente protocoladas pelo interessado perante a Associação.

16.2 A Segurança do empreendimento ou quem a AMVF indicar poderá a qualquer momento, vistoriar todos os funcionários contratados, canteiros de obras e dependências, bem como veículos, de forma a garantir a segurança do empreendimento e seus moradores.

16.3 São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações residenciais, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção.

16.4 Não será permitida a distribuição de qualquer tipo de folhetos dentro do Loteamento.

16.5 Os associados obrigam-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelos seus respectivos lotes, de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,50m (um metro e meio) das suas divisas laterais ou aos fundos.

16.6 Os itens não descritos neste Manual deverão ser consultados previamente junto ao Plantão Técnico da AMVF e ao Estatuto Social da AMVF.

16.7 O descumprimento das obrigações previstas neste MANUAL sujeita o proprietário ao pagamento de multa mensal no importe da taxa de contribuição mensal vigente na ocasião; havendo reincidência, o valor da multa será cobrado em dobro, sendo que, em qualquer dessas hipóteses, de reincidência ou não, perdurará enquanto não sanada a irregularidade.

16.8 O desentendimento às disposições desse Manual sem a devida aprovação ou em desacordo com o mesmo constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias mensais e sucessivas até a efetiva reparação da irregularidade, pelo índice constante na tabela de multas em vigor e aplicado pela AMVF.

16.9 Quaisquer incidências não previstas neste Manual estarão sujeitas à apreciação pela AMVF e, na eventualidade de rejeição da solicitação, caberá recurso à Assembleia Geral. Na decisão final, tal resolução será incluída neste Manual.

16.10 Aos lotes extramuros não se aplicam as normas e restrições aqui estabelecidas que deverão obedecer as normas e restrições da legislação municipal para a zona de uso em que se situem.

17 – SANÇÕES

17.1 O desatendimento às disposições deste manual ensejará aplicação das penalidades pecuniárias discriminadas na Tabela de Multas de acordo com o capítulo do vigente Regulamento Interno da Associação previsto pelo Estatuto da AMVF. No caso da não existência da tabela sujeita os associados a pagamento de multa mensal no importe da taxa de contribuição mensal vigente na ocasião. Nos casos de reincidência, qualquer que seja o caso, o valor da nova multa será cobrado em dobro em relação à anterior.

§ 1º. As multas serão aplicadas ao proprietário em 100% (cem por cento) ao valor correspondente ao da infração cometida, da Tabela de Multas. No caso da não existência da tabela sujeita os associados a pagamento de multa mensal no importe de 100% da taxa de contribuição mensal vigente na ocasião.

§ 2º. Ao responsável técnico pela obra caberão 80% (oitenta por cento) do valor correspondente ao da infração cometida da Tabela de Multas. No caso da não existência da tabela sujeita o responsável a pagamento de multa mensal no importe de 80% (oitenta por cento) da taxa de contribuição mensal vigente na ocasião.

17.2 Os danos causados a equipamentos, instalações, ruas, guias, sarjetas, etc, provocados por funcionários ou fornecedores da obra são de responsabilidade do proprietário da obra e deverão ser reparados imediatamente.

17.3 O proprietário responderá civil e criminalmente, além das sanções previstas, perante a Associação ou terceiros, por eventuais danos causados pela utilização de veículos de entrega de materiais, prestadores de serviços, caminhões betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estaca, equipamentos de esteira, etc., por si ou por seus prepostos, empreiteiros, prestadores e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra.

17.4 A obra poderá ser embargada quando:

I – Forem encontradas pelo profissional responsável pela fiscalização, irregularidades notadamente o descumprimento das regras previstas neste manual, no Estatuto, no regulamento interno ou no projeto do Empreendimento e no contrato firmado com o Empreendedor.

II – Houver descumprimento da Legislação Federal, Estadual ou Municipal, inclusive quanto a questões ambientais e de saneamento.

§ 1º Até que as obras sejam regularizadas, só será permitida a execução de trabalhos indispensáveis ao restabelecimento das disposições violadas. O embargo será levantado tão logo seja constatado pelo agente fiscalizador que a irregularidade tenha sido sanada e realizado o pagamento das multas impostas.

§ 2º É de inteira responsabilidade da AMVF, adotar todas as providências administrativas e judiciais para o desfazimento e embargo das obras, construções e instalações irregulares.

§ 3º As providências referidas no § 2º. acima não afastam a incidência das demais sanções previstas no Estatuto e tampouco a responsabilidade pelo ressarcimento dos danos causados à AMVF , aos demais associados ou a terceiros.

§ 4º Não sendo obedecido o embargo no mesmo dia, será aplicada multa diária, cuja incidência só cessará na data em que for comunicada, e constatada in loco pelo agente fiscalizador , a regularização da obra.

§ 5º O agente fiscalizador manterá vigilância sobre a obra embargada e comunicará por escrito à AMVF qualquer irregularidade.

§ 6º Durante o período necessário para a execução das medidas legais cabíveis tomadas pela Prefeitura de Itatiba, o processo interno ficará sem prejuízo da incidência de multas.

18. FINALIZAÇÃO DA OBRA

18.1 Todas as alvenarias deverão ter acabamentos em todas as faces e deverão ser devidamente pintados.

18.2 Os muros de divisa deverão ter acabamento em todas as faces, podendo ser em reboco ou chapisco “fechado” (de peneira) e pintado.

18.3 O acabamento dos muros externos é obrigatório, a não ser que o proprietário apresente uma carta do lote vizinho declarando que o mesmo pretende construir nos próximos 04 meses. Referida carta (declaração) deve estar acompanhada de projeto aprovado na AMVF.

18.4 O acabamento bloco aparente só será aceito no muro de fechamento do loteamento.

18.5 O lote vizinho que for utilizado (com a devida autorização) deverá ser entregue limpo, desobstruído de quaisquer entulhos, reconstituído e com a recomposição

total do gramado, conforme situação inicial, com placas de grama esmeralda Zoysia japônica que compõem o lote e a calçada padrão do loteamento.

18.6 Os passeios deverão estar construídos para configurar a finalização da obra.

18.7 O paisagismo deve estar concluído para configurar a finalização da obra.

19 - AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO

19.1 Após o término das obras e antes da ocupação do imóvel, o proprietário deverá solicitar a devida autorização para tal fim, através de protocolo dos seguintes documentos:

a) 02 (duas) vias da “SOLICITAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” devidamente preenchida, no padrão estabelecido no **Anexo 05**;

b) 01 (uma) via do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba;

19.2. A “AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIA” será emitida desde que:

a) Não haja pendências no processo de Aprovação do Projeto do Proprietário junto a AMVF;

b) O imóvel esteja no mínimo com a parte externa e os fechamentos laterais e fundos prontos e acabados e o passeio público pronto, acabado e executado de acordo com os padrões do loteamento.

c) Se não tiver sido observada fielmente a planta aprovada, o proprietário será intimado a substituir o projeto arquivado na AMVF, sofrendo as penalidades deste Manual.

d) Se as modificações executadas no percorrer da obra infringem em algum ponto deste Manual, o proprietário será notificado a adequar o imóvel às normas vigentes;

19.3 A efetiva habitação do imóvel somente será permitida após a liberação pela AMVF. O proprietário deverá encaminhar requerimento à AMVF informando da conclusão da obra e solicitando tal liberação.

19.4 A AMVF deverá efetuar a vistoria final no prazo máximo de 10 (dez) dias e emitir documento liberatório ou “comunique-se” sobre eventuais problemas que impeçam a habitação. Nesse caso, o proprietário deverá atender ao mesmo e notificar após o cumprimento ou justificar-se, cabendo à Comissão Técnica e a AMVF a análise da justificativa.

19.5 O prazo máximo para a execução completa da obra, incluso da solicitação para ocupação de residência junto a AMVF é de 2 (dois) anos. Depois deste prazo a obra ficará sujeita as sanções que a AMVF poderá impor.

O presente Manual de Procedimentos foi redigido e elaborado pela moradora/associada SUELI PIZZI TESCAROLLO - CREA: 064112856-8 e colaboraram na sua elaboração também os seguintes moradores/associados:

- ALBERTO DE FARIAS PAMOS
- ROGERIO CIERRO
- ANTONIO CARLOS TESCAROLLO
- SOLANGE ALVES ROSAS