REGIMENTO INTERNO

Vista do Vale

Sumário

1. 41.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES 4
1.2. DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO 5
1.3. DO PROJETO 5
1.4. MARCOS DEMARCATÓRIOS 5
1.5. TERRAPLENAGEM 6
1.6. SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA GERAL 6
1.6.1. Pavimentação 6
1.6.2. Drenagem de Águas Pluviais 7
1.6.3. Sistema de Abastecimento de Água 7
1.6.4. Sistema de Coleta e Tratamento de Esgotos Sanitários 7
1.6.5. Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública 7
1.6.6. Entrada de Telefone, TV a cabo e Internet 8
1.6.7. Paisagismo e arborização 8
1.6.8. Fechamentos Laterais 8
1.7. EQUIPAMENTOS INTERNOS AO LOTEAMENTO FECHADO 8
1.7.1. Portaria 8
1.7.2. Salão de Festas 9
1.7.3. Churrasqueira 9
1.7.4. Sanitários Externos 9
1.7.5. Playground 10
1.7.6. Quadras de Beach Tennis 10
1.7.7. Jardins de Contemplação 10
1.7.8. Pet Place 10
1.7.9. Gazebo 10
1.8. COMUNICAÇÃO 10
1.9. SEGURANÇA 11
1.10. SERVIÇOS PÚBLICOS 11
2. REGULAMENTO DE OBRAS - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES 12
2.1. IDENTIFICAÇÃO 12
2.2. DO OBJETO 12
2.3. DOS USOS 13
2.4. MARCOS DEMARCATÓRIOS 13
2.5. DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS 14
2.6. DA SEGURANÇA 15
2.7. DO REMEMBRAMENTO 16
2.8. RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO DO LOTE - MOVIMENTO DE TERRA E INTERFERÊNCIA NA

VEGETAÇÃO EXISTENTE 17
2.9. RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO DO LOTE - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO 19
2.10. DOS MUROS E AFASTAMENTOS DE DIVISAS 19
2.11. PROCESSO PARA DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO 21
2.12. RESUMO ETAPAS DE APROVAÇÃO DO PROJETO PARA CONSTRUÇÃO 28
2.13. CONSIDERAÇÕES DIVERSAS SOBRE AS OBRAS 28
2.14. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS 29
2.15. ÁGUAS PLUVIAIS 32
2.16. ESPECIFICAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DOS RAMAIS DOMICILIARES 32
2.16.1. Ramal de Eletricidade 32
2.16.2. Ramal de Telecomunicação 34
2.16.3. Ramal Hidráulico 34
2.17. OBRIGAÇÕES DO ASSOCIADO DURANTE AS OBRAS 35
2.18. PRAZOS PARA REGULARIZAÇÃO DAS PENDÊNCIAS 36
2.19. EXIGÊNCIAS AO ASSOCIADO PARA OCUPAÇÃO DA RESIDÊNCIA 36
2.20. PENALIDADES 37
2.21. DISPOSIÇÕES FINAIS 38

1. MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO

1.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente memorial descritivo refere-se exclusivamente ao Loteamento Fechado BRISAS DO VALE, fazendo parte do registro sobre matrícula nº 65.238 (denominado em cartório como Reloteamento Pacaembu). O Loteamento possui uma área total de 118.918,81 m², localizado dentro do Bairro Parque Reserva do Vale, com acesso principal na Avenida do Cerrado, a 1,5km do pórtico principal do bairro, situado no município de Valparaíso de Goiás-GO.

O loteamento é constituído de 298 (duzentos e noventa e oito) lotes, para fim residencial, cercado ao fundo por áreas verdes, possuindo áreas de Equipamentos de Uso Comum para fins recreativos e de apoio dos moradores.

- **Nome do Empreendimento:** Loteamento Fechado BRISAS DO VALE.

- **Proprietário:** BRISAS DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº32.334.860/0001-58.

- **Autor do Projeto e Responsável Técnico:** A autora do Projeto de Arquitetura e Urbanismo é a Arquiteta e Urbanista VIRNA CARVALHO DE SOUZA – CAU A199206 e o Responsável Técnico é o Engenheiro Civil MARCOS EDUARDO FRANCO REGO – CREA 50.048/D-MG.

- **Área do Loteamento:** A área onde será implantado o loteamento BRISAS DO VALE é de 118.918,81 m².

- **Localização da Área:** Parte d

- e terras situado no Bairro RESERVA DO VALE, Reloteamento de parte do antigo Garden City, Valparaíso de Goiás - GO.

- **Distância de Brasília/DF:** O loteamento BRISAS DO VALE está a uma distância de aproximadamente 37Km (Trinta e Sete), de Brasília/DF.

- **Acessos principais:** O acesso principal se dá pela Avenida do Cerrado, a 1,5km do pórtico principal do Bairro Reserva do Vale, no município de Valparaíso de Goiás-GO.

Este memorial descritivo tem por finalidade determinar as áreas de uso comum, de lazer e serviço do loteamento, suas características principais e seus acabamentos.

1.2. DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área onde se implantará o loteamento BRISAS DO VALE apresenta limites com áreas verdes, avenida e lotes confrontantes do bairro Reserva do Vale. O acesso à área do loteamento é feito a partir da Avenida Cerrado.

A área apresenta em sua extensão diferentes percentuais de aclividade e declividade, bem como solo arenoso com silte pedregulhoso e argiloso.

1.3. DO PROJETO

O Projeto é de um loteamento fechado e monitorado, composto por 298 terrenos, entre 200,00 a 383,65m², com infraestrutura composta por: água potável, coleta de esgoto sanitário, rede de águas pluviais, asfalto e rede de iluminação pública, pórtico de acesso, salão de festas com estacionamento, piscina adulto e infantil, churrasqueira, playground, gazebo, horta comunitária, CrossFit, pet place e pista de caminhada.

Lazer em áreas públicas com Hub de Esportes: Quadra Polivalente, Quadra de Tênis, Quadras de Beach Tennis, Equipamentos de ginástica, Espaço Zen e Jardins de contemplação.

As obras já executadas bem como as a executar obedecerão aos projetos e seus respectivos detalhes, todos devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de Valparaíso e seus órgãos competentes.

1.4. MARCOS DEMARCATÓRIOS

Os lotes foram demarcados para execução pelo PROPRIETÁRIO GRAN PACAEMBU LTDA., com marcos nas dimensões de 5cm x 5cm x 30cm, ficando enterrado 20 cm. 6 IMPORTANTE: O associado, ao adquirir o lote deverá conferir, via profissional indicado pela ASSOCIAÇÃO GESTORA DO EMPREENDIMENTO, a posição dos marcos, tendo em vista que os mesmos estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas. Daí a necessidade de conferência quando da utilização definitiva.

1.5. TERRAPLENAGEM

Os serviços de terraplanagem foram executados de maneira que a intervenção foi a mais adequada possível. Foram realizados diversos cortes e aterros devido a topografia natural do terreno ter muitos aclives e declives. Todo material de movimentação de terra utilizado foi do próprio terreno, ou seja, executando os cortes necessários de um lado e aterrando de outro. Os demais cortes e aterros, em sua vasta maioria só serão necessários em função das adequações aos futuros projetos arquitetônicos das residências.

O lote, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente contratar profissional qualificado para analisar, avaliar e fazer sondagens, compatibilizando o projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

1.6. SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA GERAL

As obras de infraestrutura geral – galerias de água pluviais, sistema de abastecimento de água, pavimentação asfáltica, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, entrada de telefone, TV a cabo e internet e fechamento lateral – serão entregues conforme o descrito a seguir:

1.6.1. Pavimentação

As ruas do Loteamento BRISAS DO VALE foram executadas, segundo as Normas Técnicas Brasileiras, empregando-se pavimento asfáltico à quente - CBUQ (variação de 3cm a 5cm de espessura, dependendo do local), de acordo com dimensionamento dos projetos e

boa técnica de execução, em função do tráfego previsto.

1.6.2. Drenagem de Águas Pluviais

Realizou-se a construção de valas ao longo das vias pavimentadas para onde escoam as águas da chuva drenadas pelas sarjetas com destino às galerias pluviais feitas de TUBOS PEAD da Marca Tigre, que transportam e drenam as águas até os córregos que circundam o empreendimento, tudo conforme previstos nos projetos contratados. Obras de escadas hidráulicas, colchões drenantes e gabiões foram executadas para reduzir a velocidade e fazer a ordenação das águas que chegam até os córregos.

1.6.3. Sistema de Abastecimento de Água

A operação, manutenção e cobrança do Sistema de Abastecimento de Água será de responsabilidade da concessionária Saneago, e foi feito através de poços artesianos já devidamente perfurados e homologados. A água será previamente tratada pela SANEAGO para a distribuição no LOTEAMENTO.

1.6.4. Sistema de Coleta e Tratamento de Esgotos Sanitários

A operação, manutenção e cobrança do Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto será da concessionária Saneago. O sistema conta com a coleta do esgoto “in natura” feita através de rede coletora em tubos PVC devidamente homologados e vistoriados pela concessionária. Após a coleta, e devido ao relevo do empreendimento, o esgoto recolhido é bombeado através de Estações Elevatórias para uma Estação de Tratamento de Esgoto da Saneago. Após o tratamento, a parte líquida é enviada para um córrego da região sem risco algum de contaminação, pois segue os parâmetros definidos pelo Artigo 16 da Resolução Nº 430 do Conama (Conselho Nacional de Meio Ambiente), de 13 de maio de 2011.

1.6.5. Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública

O Sistema é convencional e aprovado pela Enel Brasil S.A., empresa concessionária operadora no Estado de Goiás. O sistema compõe cabeamento, materiais elétricos, transformadores e equipamentos conforme projetos aprovados junto à própria ENEL, que, após a vistoria final, energiza o sistema executado. Após este passo, toda rede de infraestrutura elétrica será entregue à concessionária para operação, manutenção e cobrança

das tarifas de iluminação pública e privada.

Todas as lâmpadas utilizadas no sistema de Iluminação pública do empreendimento serão LED (light-emitting diode em inglês ou diodo emissor de luz em tradução livre).

1.6.6. Entrada de Telefone, TV a cabo e Internet

Todas as ligações de telefone, TV a cabo, Internet ou qualquer outro tipo de ligação a partir da via pública para a edificação, deverão ser executadas a partir de sistema subterrâneo e é de responsabilidade da concessionária detentora da concessão dos serviços na região, a partir da solicitação do comprador do lote.

1.6.7. Paisagismo e arborização

Todas as áreas de uso comuns do loteamento serão arborizadas conforme projeto de paisagismo contratado pela Brisas do Vale SPE. A manutenção será da responsabilidade da Associação de Moradores Gestora do Loteamento Fechado “BRISAS DO VALE”.

1.6.8. Fechamentos Laterais

O loteamento será fechado em seus limites junto aos lotes e áreas verdes do bairro Reserva do Vale. Todos os fechamentos serão executados em muro de alvenaria e/ou gradil metálico com altura de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de altura. Será implantado portaria de acesso com controle de entrada e saída de moradores e visitantes.

1.7. EQUIPAMENTOS INTERNOS AO LOTEAMENTO FECHADO

As obras de infraestrutura geral serão efetuadas pela VENDEDORA, nos termos e de acordo com o descrito neste Memorial Descritivo. A gestão de todos os equipamentos internos ao loteamento será feita pela Associação de moradores gestora do Loteamento Fechado “BRISAS DO VALE”.

1.7.1. Portaria

Localizada de acordo com o projeto de arquitetura, será executada em alvenaria, pintura interna em PVA, piso em cerâmica comercial, esquadrias em alumínio e vidro.

a) O Acesso de veículos pela portaria foi executado em pavimentação asfáltica e terá

portões automatizados feitos em metalon, sendo um portão de entrada exclusivo para os moradores, outro para visitantes e outro de saída comum a ambos, tudo conforme projeto de arquitetura. Já o portão de pedestre será entregue com fechadura eletrônica, comandadas pela portaria.

1.7.2. Salão de Festas

Localizado de acordo com o projeto arquitetônico, o salão de festas e o sanitário, será entregue em:

- Estrutura em concreto armado e alvenaria convencional;
- Estrutura de telhado em laje impermeabilizada ou com telhas sob platibanda e calha;
- Externamente, as paredes do salão de festas terão acabamento em pintura sobre emboço desempenado ou textura;
- Internamente, as paredes e teto receberão pintura PVA;
- As esquadrias serão de alumínio nas janelas e portas externas, já as portas dos ambientes internos serão em madeira;
- Os peitoris de janelas e soleiras das portas serão em granito;
- Revestimento do piso será em porcelanato 40x40cm;
- Vidros serão lisos em 4mm;
- Banheiros com: cuba, bacia sanitária e metais;
- Cozinha : cuba INOX de embutir instalada em bancada de granito.

1.7.3. Churrasqueira

Localizada de acordo com o projeto arquitetônico, a churrasqueira será executada no estilo quiosque, com:

- Estrutura em madeira;
- Estrutura de telhado em madeira e telha cerâmica;
- Internamente, as paredes receberão pintura PVA;
- Soleiras em granito;
- Revestimento de piso em cerâmica anti derrapante 40x40cm;
- Bancada em granito com cuba INOX de embutir.

1.7.4. Sanitários Externos

- Estrutura em concreto armado e alvenaria convencional;
- Serão usadas esquadrias de alumínio nas janelas e esquadrias de madeira nas portas;
- Peitoril de janelas e soleiras em granito;
- Revestimento de piso em cerâmica 40x40cm;
- Vidros liso incolor de 4mm;

1.7.5. Playground

Localizado de acordo com o projeto urbanístico, o Playground será estruturado conforme projeto de arquitetura específico.

1.7.6. Quadras de Beach Tennis

Será entregue uma quadra não coberta, com piso em areia, alambrado de tubos metálicos e tela com 4,00m de altura no seu entorno.

1.7.7. Jardins de Contemplação

Os jardins serão entregues com vegetação adequada e seguirão aplicação adequada para harmonização arquitetônica e urbanística e serão implantados conforme projeto executivo.

1.7.8. Pet Place

O Pet Place será entregue cercado, com:

- Piso cimentado/gramado;
- Brinquedos para PET, conforme projeto arquitetônico.

1.7.9. Gazebo

O gazebo será executado em madeira, com pergolado em madeira, piso cimentado, tudo conforme projeto arquitetônico.

1.8. COMUNICAÇÃO

Todas as casas deverão ser dotadas de comunicação direta com a portaria por intermédio de sistema de interfone compatível com o utilizado pela Portaria e Administração da Associação dos Moradores Brisas do Vale e que deverá ser implantado conforme cronograma de obras do próprio proprietário do imóvel e seguindo as orientações e políticas específica da própria associação de moradores.

1.9. SEGURANÇA

O empreendimento contará com monitoramento e segurança feita por empresa terceirizada, contratada pelo Gestor de Loteamento do "BRISAS DO VALE", com o objetivo de controlar e vigiar o acesso de pessoas ao loteamento e será entregue com sistema de segurança por câmeras com controle na portaria e conectada a uma central de monitoramento, conforme dimensionamento feito em projeto por empresa especializada, com câmeras a serem implantadas junto aos portões de entrada e saída, junto às divisas e nas áreas comuns do Loteamento Fechado.

1.10. SERVIÇOS PÚBLICOS

O pedido e o prazo de ligação dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerão ao previsto pelas respectivas concessionárias e empresas responsáveis. As despesas de ligações dos serviços públicos ou concessionárias de serviços públicos é encargo exclusivo dos COMPRADORES.

2. REGULAMENTO DE OBRAS - ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES

2.1. IDENTIFICAÇÃO

O LOTEAMENTO FECHADO BRISAS DO VALE foi implantado em uma área total de 118.918,81m², situado no RESERVA DO VALE – BAIRRO PLANEJADO – Reloteamento Pacaembu, município de Valparaíso de Goiás e é composto por 298 Lotes para fins exclusivamente residenciais, além de áreas verdes, sistema viário e áreas de lazer para fins recreativos dos Associados.

2.2. DO OBJETO

Artigo 1º - O presente regulamento disciplina o uso e ocupação do solo, a aprovação de projetos arquitetônicos e a construção das casas dos Associados junto à Comissão de Análise Prévia e Aprovação de Projetos (COAP), que, juntamente com a ASSOCIAÇÃO BRISAS DO VALE e ASSOCIAÇÃO RESERVA DO VALE, definiu as diretrizes a serem seguidas, com as seguintes finalidades:

a) Proteger os Associados contra o uso indevido e danoso dos imóveis, a fim de evitar a desvalorização a propriedade e desconforto dos moradores;
b) Assegurar o uso apropriado da propriedade;
c) Estimular a construção com técnicas modernas e de agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função da propriedade;
d) Estimular o desenvolvimento tecnológico e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir o bem-estar geral dos moradores, bem como da vizinhança;
e) Estimular a conservação do paisagismo e da natureza, implementando ações que a cada dia venham torná-lo mais agradável.

§ 1º - Estas normas são complementares, não excluindo o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

§ 2º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todos os lotes e devem ser cumpridas por todos os Associados, locatários e visitantes.

§ 3º - É responsabilidade do Associado informar aos projetistas, empreiteiros e a todos os demais envolvidos na execução das obras sobre as disposições contidas neste regulamento.

§ 4º - O Associado responde pelas infrações às presentes disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

2.3. DOS USOS

Artigo 2º - Somente será permitida a construção de uma unidade familiar por lote, observadas as restrições destas Diretrizes e as normas aplicadas pela Municipalidade e sem prejuízo do caráter exclusivamente residencial dessas edificações. (Multa C)

Artigo 3º - Não é permitida a construção e tampouco a transformação da edificação residencial em multifamiliar, edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a ministração de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, *lan houses*, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc. (Multa C)

Artigo 4º - É permitida a criação de animais domésticos, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, e que permaneçam restritos aos limites do lote do Associado. (Multa C)

Artigo 5º - Não serão permitidas a construção de dependências destinadas à criação de animais tais como galinheiro e afins.

2.4. MARCOS DEMARCATÓRIOS

Artigo 6º - Os Lotes serão demarcados pelo Associado por ocasião do início das obras. Os marcos deverão ter dimensões de 5cm x 5cm x 30cm, ficando enterrado 20cm. Estes serviços só poderão ser executados por profissional indicado pela Comissão de Análise Prévia e Aprovação de Projetos (COAP).

Parágrafo único: O Associado, ao adquirir o lote, o receberá demarcado. No entanto, por ocasião do início de suas obras, este deverá contratar os serviços de um profissional

indicado ou credenciado pela COAP para a devida conferência. Isso se faz necessário para evitar erros, pois os mesmos estão expostos a várias situações (rodas de veículos, obras, escavações próximas, etc.) que, eventualmente, podem provocar seu deslocamento físico. O Associado deverá sempre de forma antecipada avaliar suas confrontações e limites de terreno validados através projeto de arquitetura que deverá ter sido submetido a COAP e assim aprovado, se responsabilizando por qualquer ocupação ilegal e inadequada, sobre pena de multa (Multa C) e demolição de construções fora do liberado.

2.5. DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 7º - São direitos dos Associados:

a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com a sua destinação, desde que não prejudiquem a segurança e a qualidade do Loteamento Fechado VISTA DO VALE, não causem danos ou incômodos aos demais associados ou ocupantes nem infrinjam normas legais e os artigos deste Regimento;
b) Pedir esclarecimentos à Associação, podendo examinar seus livros, documentos e arquivos. Para tanto, ele deve entrar com pedido por escrito à Associação, colocando suas razões para o exame, cuja resposta não ultrapassará o prazo de 10 (dez) dias;
c) Comunicar à Associação qualquer irregularidade observada.

Artigo 8º - Além das obrigações previstas por lei e pelas normas deste Regimento, são deveres dos Associados e demais frequentadores:

a) Preservar o respeito às pessoas, zelando pela propriedade e não a utilizar ou permitir o uso para fins diversos daqueles que se destinam;
b) Manter a ordem e a boa reputação do Loteamento Fechado VISTA DO VALE e não permitir atos ou atividades que possam comprometer o nível do empreendimento;
c) Quitar suas contribuições destinadas ao custeio das despesas, ordinárias e extraordinárias, dentro do prazo estabelecido;
d) Contratar serviços de reparo, por sua conta, mas mediante a indicação e supervisão da COAP, para danos causados, seja por moradores, seus locatários ou

visitantes de sua unidade ao empreendimento;

e) Construir de acordo com as normas deste Regimento, seguindo projeto aprovado previamente pela COAP, criada pela ASSOCIAÇÃO RESERVA DO VALE para fins de aprovação dos projetos arquitetônicos e fiscalização e liberação das obras para habitação pelo Associado;

f) Aprovar junto à COAP obras de reforma que vierem a objetivar ou causar ampliação da área construída de edificação;

g) Consentir desde já a inspeção pela COAP das obras e reformas sempre que esta julgar necessário, mesmo que sem prévio aviso ao Associado.

2.6. DA SEGURANÇA

Artigo 9º - O Loteamento Fechado VISTA DO VALE conta com portaria para vigilância com funcionamento durante 24 horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que entrarem e saírem do Loteamento. Portanto, somente será permitida a entrada de moradores, associados, trabalhadores de obras, empregados domésticos e outros congêneres caso estejam cadastrados na Administração e estejam portando sua senha eletrônica individual;

Artigo 10º - Afim de permitir a entrada de prestadores de serviços e funcionários, o Associado deverá enviar o nome completo e RG e/ou CPF e número telefônico de contato de cada pessoa com ao menos 24 horas de antecedência;

Parágrafo Único: Revistas nos veículos de prestadores de serviços e funcionários podem ser solicitadas na entrada e saída do Empreendimento.

Artigo 11º - Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviço, além de caminhões de carga e outras entregas tais como areia, concreto e outros insumos, somente terão acesso permitido ao Empreendimento de segunda-feira à sexta-feira, entre as 7:00 e 17:00 horas, e aos sábados das 8:00 as 13:00 horas. Obras também serão limitadas a estes horários. Tais serviços não serão autorizados aos sábados após as 13:00 horas, nem aos domingos e feriados;

Artigo 12º - A entrada para a entrega de materiais somente será permitida se as cargas estiverem cobertas com lona e devidamente presas ao veículo, evitando transbordamento;

Artigo 13º - Caso o prestador de serviço seja reincidente em infrações, sua entrada poderá ser proibida.

2.7. DO REMEMBRAMENTO

Artigo 14º - Poderão ser unidos ou recompostos dois ou mais lotes que sejam contíguos, de modo a formar um novo lote. Todas as normas desse regimento continuarão a ser aplicadas para os novos lotes resultantes do remembramento ou desmembramento;

Artigo 15º - Os novos lotes devem seguir as seguintes restrições:

a) Frente mínima de um lote para casos de lotes contíguos por divisa lateral: 20,00 (vinte)
b) A área mínima do lote não poderá ser inferior à 400,00 (quatrocentos) metros quadrados;
c) Para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente do terreno;
d) Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, sendo cada uma com mínimo de 10,00 (dez) metros. As duas frentes deverão obedecer ao recuo frontal mínimo de 3,0 m (três) metros, bem como os demais recuos laterais, para quem optar acesso por apenas uma frente a fachada posterior não deverá em hipótese alguma ter fechamento com muro, aderir soluções alternativas de fechamento como: alambrado, barreira natural com plantas, árvores ornamentais, jardim vertical, e afins.
e) Nos novos lotes resultantes somente será permitido a construção de uma única unidade residencial;
f) As edificações residenciais nos terrenos remembrados deverão ter área construída mínima de 100,00m², nos padrões e tipos de construções aprovados pela COAP.

Artigo 16º - Não será permitido, sob nenhuma hipótese, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando do remembramento ou desmembramento dos lotes.

2.8. RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO DO LOTE - MOVIMENTO DE TERRA E INTERFERÊNCIA NA VEGETAÇÃO EXISTENTE

Artigo 17º - A construção de muros de arrimo, de divisa ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, somente será permitido após a aprovação prévia do projeto arquitetônico pela COAP. E deverá estar construído dentro dos limites do próprio imóvel.

Artigo 18º - Na apresentação do projeto, deverá constar na planta de locação o volume de movimentação de terras necessária para a construção;

§ 1º - Não serão permitidas qualquer obra de terraplanagem e/ou desaterro sem o consentimento da COAP;

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo Associado ou responsável pela obra. (Multa C)

§ 3º - A entrada destas máquinas deverão ser expressamente autorizadas pela COAP; para tanto, o Associado interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 24 horas. (Multa B)

§ 4º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio e outros, decorrentes da operação de máquina, caminhões e/ou qualquer outro serviço contratado, serão de responsabilidade do Associado proprietário do lote, sendo que os consertos e as reposições necessárias deverão ser efetuados em até 05 dias úteis. Caso o associado não apresente defesa ou tome providências após este prazo, o VISTA DO VALE efetuará os consertos e reposições, e cobrará do associado responsável todas as despesas relativas às reparações dos danos, acrescidos da respectiva multa. (Multa C)

§ 5º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade de lotes, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pela COAP, não cabendo a esta qualquer ônus decorrente desta medida.

§ 6º - Os custos decorrentes dos serviços de remoção de terra indiscriminadamente espalhada nas vias públicas, nos lotes ou área verdes, serão cobrados do Associado proprietário do lote que deu causa, acrescidos de multa. (Multa C)

Artigo 19º - Após a execução dos serviços de terraplanagem, deverá ser executada a contenção de terra.

Artigo 20º - Toda e qualquer retirada de vegetação natural do terreno não poderá ser feita sem a anuência prévia da COAP e sem o devido licenciamento ambiental exigido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura. No caso da necessidade de retirada de árvore para implantação de construções, é obrigatório o replantio pelo associado, obedecendo a proporção mínima de duas para uma, sendo que as espécies e a localização de plantio serão definidas em conjunto com a administração.

Artigo 21º - A topografia da faixa do passeio público deverá ser mantida no seu padrão original. A pavimentação do acesso de veículos deve concordar em nível com a calçada e em hipótese nenhuma deve criar obstáculos;

Artigo 22º - Não poderá ser feito no terreno qualquer aterro que ultrapasse 1,00m (um metro) da altura do solo natural do terreno (Imperativo estabelecer como “nível 0” o ponto médio do alinhamento frontal do terreno);

Artigo 23º - A movimentação de terra da obra é item avaliado pela COAP quando da aprovação do projeto de arquitetura, devendo:

a) Nos 3,00 metros (três) iniciais do lote, a topografia original do terreno deverá ser mantida, salvo casos em que, após análise da COAP, seja permitida a movimentação para acesso de veículos, devido às condições específicas de topografia;
b) Deverá ser feita movimentação de terra para regularizar o terreno, adequando-o com os lotes vizinhos e com o recuo frontal, que deve ser mantido com a topografia original;
c) Rampas de acesso ao subsolo ou acesso de pedestres à unidade residencial deve respeitar a distância mínima da divisa de 1,00 metro a partir do alinhamento frontal do lote. Caso o acesso de veículos seja feito no recuo, este deverá estar adequado ao terreno natural. Sendo assim, para garagens laterais com acessos laterais sobre afastamento, assegurando assim que o recuo não seja descaracterizado;

d) O acesso de veículos em lotes de esquina será locado, no mínimo, à distância de 10,00 (dez metros), contados do ponto de interseção do prolongamento dos alinhamentos dos lotes;

e) Para esta regularização, os taludes de acertos de movimentações de terra, de aterros ou cortes devem respeitar a distância mínima da divisa de 1,00 metro, com a adoção da proporção mínima de 1:1,50 (altura: largura), conforme desenho abaixo (FIGURA 01):

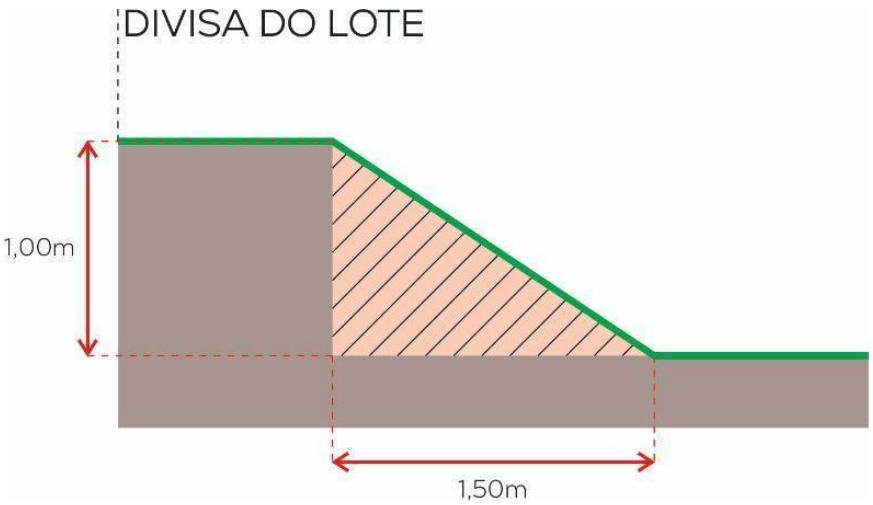


Figura SEQ Figura * ARABIC 1- Corte esquemático mostrando proporção dos taludes.

2.9. RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO DO LOTE - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Artigo 24º - As edificações devem seguir os seguintes índices urbanísticos:

a) Coeficiente de aproveitamento (área total de edificação em relação à área do terreno) de 1,0 vez;

b) Taxa máxima de ocupação (área térrea da edificação em relação à área do terreno) de 60%;

c) Taxa mínima de permeabilidade (área mínima permeável total do terreno) de 20%;

d) Gabarito da edificação de 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros, contando com o máximo de 2 (dois) pavimentos; sendo contado pelo pé-esquerdo, limitado do piso inferior interno até a última laje superior do lado externo, não incluído caixas d'água e cobertura, porém está limitada ao acréscimo máximo de 1,50m.

Parágrafo Único: As edificações deverão ter área construída mínima de 100,00m2, nos padrões e tipos de construções permitidos pela Associação DO VALE.

2.10. DOS MUROS E AFASTAMENTOS DE DIVISAS

Artigo 25º - A construção obedecerá aos recuos mínimos obrigatórios, medidos em relação ao alinhamento do lote com a calçada, com lotes vizinhos ou término de servidão. Os recuos mínimos obrigatórios são:

a) Recuo frontal: 3 metros (três), a partir do alinhamento com a calçada/divisa do lote para a construção e no mínimo 1,5 metros para o alinhamento do muro;
b) Recuos laterais: 1,50 metros (Um metro e meio);
c) Recuo de fundo: 2,00 metros (dois metros), a partir do alinhamento de fundo, salvo exceções em que o lote tenha menos de 20m (vinte metros) de extensão e se enquadre no Artº 62-E, da lei complementar Nº 090.

§ 1º - No pavimento térreo, uma das laterais do lote poderá ser edificada, podendo ser construído na divisa, respeitado o recuo frontal e dos fundos, desde que não possua abertura lateral; (Multa C)

§ 2º - No caso do pavimento superior, somente será permitida a construção na divisa ou com o afastamento, preferencialmente do lado esquerdo do lote, observador do lote para a rua.

§ 3º - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitido qualquer elemento arquitetônico, exceto equipamentos de interesse paisagístico como espelhos d'água, fontes, estátuas, bancos de jardins, pérgolas bem como a instalação de pisos intertravados de concreto nos locais onde for ocorrer o acesso a garagem. (Multa C).

§ 4º - Somente é permitida a construção de muros de divisa lateral com altura máxima de 2,20m e até o limite de 50% (cinquenta por cento) do afastamento frontal. Também é permitido a construção de muro ou gradil nos fundos com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte) em relação ao meio fio, salvos os lotes com duas frentes (Multa C).

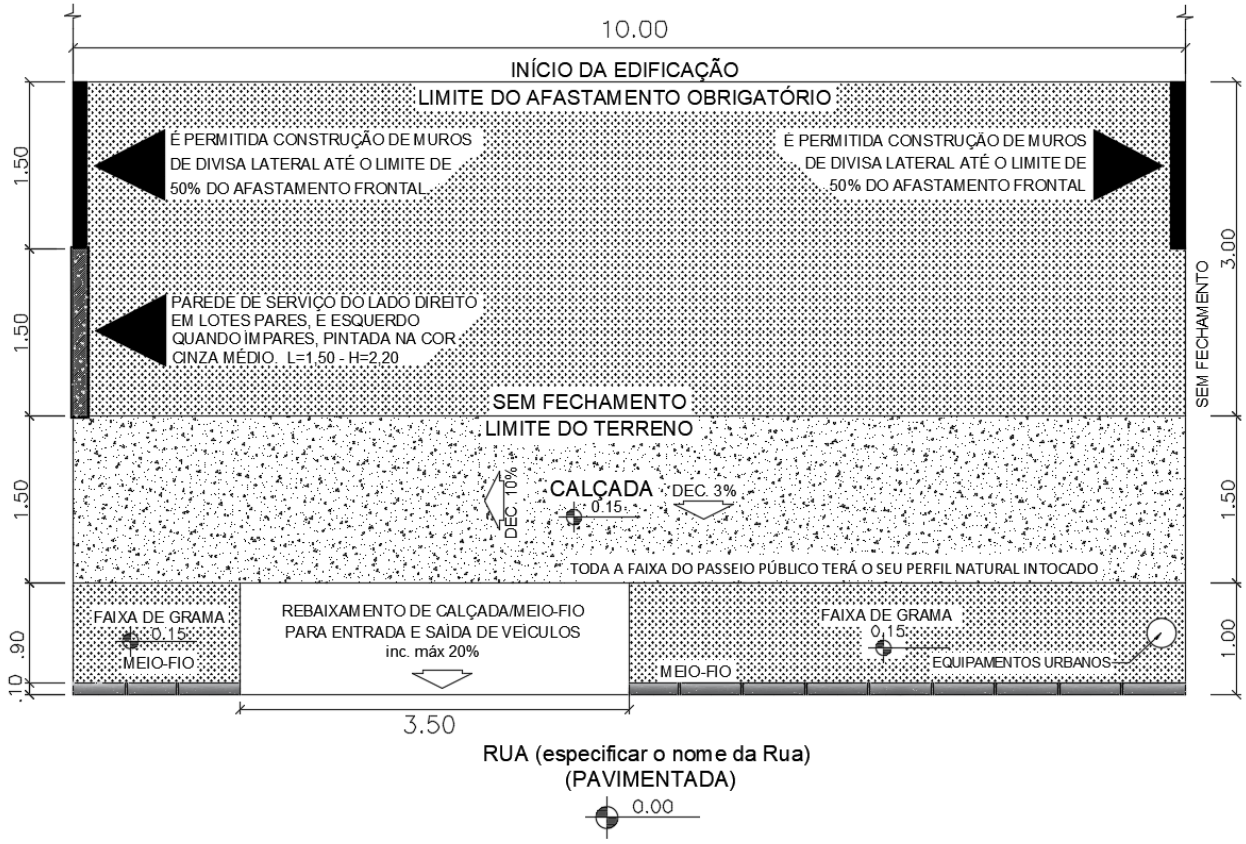
§ 5º - Não é permitido a construção de muros ou fechamentos em qualquer material tanto na frente do lote bem como nas laterais até o limite de 50% (cinquenta por cento) do afastamento frontal.

§ 6º - Todo muro deverá ser revestido externamente mesmo quando não houver

edificação no lote vizinho. (Multa C)

§ 7º - Os muros podem ser construídos no eixo do limite do terreno, ou seja, estará metade sobre um lote e metade sobre o terreno do vizinho, desde que em comum acordo entre as partes e que, em nenhuma das laterais, a construção cole na divisa. No caso de se construir avançando sobre o recuo lateral, todos os muros deverão estar integralmente dentro do lote, em todas as dimensões. (Multa C)

§ 8º - A calçada sugerida deverá ter padrão definido com as seguintes dimensões: 1,00m (um metro) referente a rampa de acesso e faixa de grama (meio-fio incluso), 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura de pista de calçada (faixa livre), conforme projeto previamente aprovado pela COAP. (FIGURA 02):



MODELO PADRÃO DE CALÇADA

S/Escala

Artigo 26º - Todos os recuos são medidos entre o alinhamento do limite do lote e o limite externo da alvenaria;

Parágrafo Único - Poderá ser instalado portão na garagem, desde que esteja fora do afastamento frontal e não seja superior a 05 (cinco) metros de largura. (Multa C)

Artigo 27º - É permitida a locação da piscina sobre o recuo lateral ou de fundo até no máximo 0,50m (cinquenta centímetros) da divisa do lote, obedecendo às condições estabelecidas sobre arrimos;

Artigo 28º - A projeção do telhado e/ou das sacadas e jardineiras poderão avançar sobre os recuos frontais e de fundo até no máximo 1,00m (um metro);

Artigo 29º - O acesso de veículos na parte frontal do lote fica limitado a 3,50m (Três metros e cinquenta centímetros) de largura máxima, o restante devendo ser mantido como jardim.

Artigo 30º - Os lotes de esquina deverão obedecer ao recuo somente na divisa considerada frontal, que é aquela definida no memorial descritivo devidamente registrado (certidão de matrícula), sendo que este recuo poderá somente ser utilizado como jardim;

Artigo 31º - É permitida a execução de pérgolas dentro das medidas dos recuos laterais e de fundo, desde que seja construída em madeira ou similar, com piso permeável, altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

2.11. PROCESSO PARA DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

Artigo 32º - O Associado que desejar construir sua unidade residencial deverá ter seu projeto arquitetônico aprovado pela COAP que verificará a observância das diretrizes da ASSOCIAÇÃO RESERVA DO VALE, este procedimento será feito totalmente online através do sistema **APROVA DIGITAL**, pelo *link,* previamente cedido pela Comissão Interna de Aprovação de Projetos - COAP.

Artigo 33º - Preliminarmente devem ser observadas as seguintes diretrizes:

a) O perfil natural do terreno tem que ser mantido na faixa de passeio público junto às divisas laterais do lote.
b) Quando existirem taludes, eles deverão obedecer a proporção mínima de 1:1,5 (altura: largura).
c) No projeto, as medidas dos beirais representarão a cobertura acabada, incluindo calhas e rufos.
d) Quaisquer alterações realizadas no passeio público deverão ser restauradas ao seu estado original.
e) Apresentar sondagem com mínimo de 02 furos perfurados, feito por empresa

especializada e com a Responsabilidade Técnica registrada junto ao CREA-GO;

f) Constar quadro de esquadrias das janelas e portas, com suas devidas especificações de dimensão, quantidade e tipo.
g) Constar quadro de áreas.
h) Constar terreno, pavimento térreo (edificação principal, edícula e total do pavimento térreo), pavimento superior, pavimento subsolo, área total construída, piscina, ocupação e área permeável.
i) Memoriais de cálculo.
j) É permitida a construção de muros de divisa lateral até o limite de 50% do afastamento frontal. Também é permitido a construção de muro nos fundos com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte) em relação ao meio fio. (Multa C).
k) Não é permitida a construção de muros ou fechamentos em qualquer material tanto na frente do lote bem como nas laterais até o limite de 50% do afastamento frontal.

Artigo 34º - O processo para desenvolvimento do projeto arquitetônico consistirá em 3 etapas principais:

I. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DO TERRENO (ESCALA MÍNIMA DE 1:100)

a) Desenhar o terreno com todas as suas dimensões e área total, raios e desenvolvimentos de todas as linhas curvas, inclusive dos chanfros de esquina.
b) Demonstrar as curvas de nível de metro a metro.
c) Indicar os níveis de todos os pontos de encontro das linhas-divisas do terreno.
d) Desenhar o passeio público indicando o limite do terreno e o nome das ruas confrontantes ao terreno.
e) Estabelecer como “nível 0” a rua.
f) Indicar os imóveis confrontantes (lote, rua, área de lazer etc.)
g) Desenhar tudo o que existe no passeio público, tais como: poste de iluminação, árvores etc.
h) Indicar o Norte Magnético.

II. PROJETO ARQUITETÔNICO COM MEMORIAIS DE CÁLCULO DAS ÁREAS

CONSTRUÍDA E PERMEÁVEL

- PLANTA DE SITUAÇÃO (escala mínima de 1:100):
  a) O terreno a ser construído deverá ser desenhado na quadra a que pertence, com todas as suas características, tais como: número, dimensões, área, raios, desenvolvimentos, tudo conforme a descrição constante do Contrato de Compra e Venda ou Escritura Pública.
  b) Desenhar a(s) rua(s) frontal com seu(s) respectivo(s) nome(s), bem como o(s) passeio(s) público(s), cotando-o(s) de conformidade com as dimensões constantes da planta do loteamento.
  c) Desenhar todos os lotes confrontantes com seus respectivos números.
  d) Caso o terreno construído seja resultante da soma de dois lotes, inicialmente deverá ser realizado o remembramento dos mesmos, junto à Prefeitura Municipal, com a entrega desse documento à COAP.
  e) Indicar o Norte Magnético.

- PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO E LOCAÇÃO (escala mínima de 1:100)
  a) Desenhar o terreno com todas as suas dimensões e raios conforme planta oficial de documento de propriedade.
  b) Desenhar no projeto de arquitetura os mesmos níveis indicados no levantamento planialtimétrico, inclusive o “nível 0”.
  c) Desenhar o passeio público com sua respectiva largura e desenho conforme planta oficial e anexo estipulado pela COAP.
  d) Anotar junto à linha do passeio público os seguintes dizeres: “Toda a faixa do passeio público terá o seu perfil natural intocado”.
  e) Indicar o(s) nome(s) do(s) logradouro(s) confrontante(s) bem como da porventura existente área pública.
  f) Indicar o que existe no passeio público frontal ao terreno, como: poste de iluminação pública, árvores, tudo conforme levantamento planialtimétrico.
  g) A planta baixa do térreo deverá ser toda cotada tanto interna quanto externamente, trazendo todas as cotas parciais e totais, bem como a amarração da obra em relação às divisas do terreno (recuos frontal, lateral e de fundo)

segundo uma perpendicular em relação a elas e em centímetros.

h) Determinar todos os níveis projetados, tanto internos (da construção) quanto externos (do terreno).

i) Desenhar a projeção do beiral do telhado, bem como do pavimento superior e cotá-lo em relação à divisa do terreno perpendicularmente.

j) Desenhar todas as linhas correspondentes aos cortes.

k) Desenhar, com suas respectivas cotas, os acessos de automóveis, de pedestres e pisos externos, juntamente com a especificação do tipo de revestimento de cada um, se permeável ou impermeável.

l) Desenhar taludes, jardins, muretas (altura), rampas (cotas e inclinações) e elementos arquitetônicos com suas dimensões.

m) Indicar e especificar os muros de arrimo (quando existentes) cotando-os em relação ao perfil natural do terreno (PNT).

n) Indicar e especificar alturas de muros ou qualquer outro fechamento especial. Caso não haja qualquer fechamento, anotar: “Sem fechamento”.

o) Indicar e cotar a localização de medidores de água, energia, telefone, TV a cabo, placa de endereço e caixa de correspondência localizados dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote e casa de gás no recuo lateral (altura máxima de 2,20m), conforme especificado mais adiante na (FIGURA 03).

p) Desenhar piscina e projeção da casa de máquinas, cotando seus afastamentos das divisas do terreno. Dimensionar a casa de máquinas com profundidade máxima de 1,50m, enterrada e com acesso por alçapão.

q) A piscina pode invadir os recuos laterais e de fundos, até no máximo 0,50m (cinquenta centímetros) da divisa do lote, desde que não obstrua a servidão para passagem de águas pluviais.

r) Havendo cascata, esta pode se localizar nos recuos laterais e de fundos, todavia sem ultrapassar a altura dos muros.

s) Havendo espelho d’água frontal, o máximo que ele poderá avançar sobre o recuo frontal será 1,50m.

t) Indicar a lateral escolhida para passagem de tubulações de águas pluviais e esgoto, inclusive para atender ao vizinho de fundos, caso isto se faça necessário pela declividade do terreno.

u) Indicar o Norte Magnético.
v) Indicar o nome do pavimento (subsolo, térreo ou pavimento superior) e sua escala.
w) Cotar o perímetro externo da edificação em coincidência com as cotas indicadas no Memorial de Cálculo de áreas.
x) Indicar função e área útil de todos os ambientes.

- PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR (ESCALA MÍNIMA DE 1:100)
  a) Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios.
  b) Desenhar e cotar a locação da planta do pavimento superior no terreno, com cotas internas e externas.
  c) Indicar níveis do pavimento superior.
  d) Indicar e cotar os recuos e afastamentos da projeção do beiral e da construção até a divisa do lote.
  e) Indicar os cortes.
  f) Indicar projeção do alçapão de acesso ao forro (máx. 0,80 x 0,80m).
  g) Indicar o nome do pavimento e sua escala.
  h) Indicar função e área útil de todos os ambientes.
  i) Indicar o Norte Magnético.

- PLANTA DE COBERTURA (ESCALA MÍNIMA DE 1:100)
  a) Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios.
  b) Desenhar e cotar a locação da planta de cobertura no terreno, especificando as inclinações do telhado, rufos, dutos, chaminés, calhas e outros elementos que venham a fazer parte da cobertura.
  c) Indicar e cotar os recuos e afastamentos da projeção do beiral.
  d) Locar, cotar e especificar o volume da caixa d'água.
  e) Indicar o nome da planta e sua escala.
  f) Indicar o Norte Magnético.
  g) A cobertura deverá respeitar o escoamento de chuva em no mínimo 2 águas e não poderá usar em sua estrutura, telha de fibrocimento, exceto se isolada visualmente por platibandas e aprovado pela COAP.

- CORTES LONGITUDINAIS E TRANSVERSAIS (ESCALA MÍNIMA DE 1:100)

  a) Usar como referência o nível “0” do ponto médio da guia fronteira ao lote.
  b) Indicar a linha natural do terreno e cotar os aterros. Cotar o pé-direito de piso a piso de cada pavimento.
  c) Indicar função e área útil de cada ambiente.
  d) Indicar a localização e volume da caixa d’água, discriminando “Espaço inabitável, acesso único por alçapão”.
  e) Indicar e cotar os muros e fechamentos de divisa.
  f) Cotar altura da cobertura em relação à face superior da laje de cobertura.
  g) Indicar e cotar a piscina em relação ao recuo e afastamentos.
  h) Indicar via de passeio público e recuo frontal.
  i) É obrigatório fazer um dos cortes no sentido longitudinal do lote, passando pelo nível mais baixo, cortando inclusive a guia fronteira.
  j) Passar corte na garagem mostrando sua altura quando esta estiver utilizando a divisa, mostrando seu ponto mais alto em relação à construção.
  k) Passar corte na edícula ou construções menores e cotar.
  l) Cotar a edificação com sua altura total.

- FACHADAS (apresentadas na escala mínima de 1:100)

  Apresentar todas as fachadas: frontal, posterior e laterais.

- MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREA CONSTRUÍDA

  Deve constar tabela com nome dos pavimentos e área construída de cada um.

- MEMORIAL DE CÁLCULO DE ÁREA PERMEÁVEL

Deve constar no desenho a metragem quadrada e porcentagens de cada área permeável presente no terreno e uma tabela de cálculo indicativa dessas áreas.

III. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

O processo de aprovação será totalmente on-line pelo site do **APROVA DIGITAL**

através do link https://condominios.aprova.com.br/, onde será anexado preliminarmente a seguinte documentação:

a) Contrato de compra e venda registrado no cartório de registro de imóveis de Valparaiso- GO;
b) Certidão Negativa de Débito atualizada;
c) Certidão de matrícula;
d) Documento de Identificação com foto;
e) Quadro de Áreas;
f) Projeto Arquitetônico
g) RRT de Projeto Arquitetônico
h) Levantamento Planialtimétrico;
i) ART ou RRT de Levantamento Planialtimétrico;
j) Laudo de Sondagem, com mínimo de 02 furos perfurados, feito por empresa especializada e com a Responsabilidade Técnica registrada junto aos devidos conselhos;
k) Taxa de Análise - COAP. (Para a aprovação do projeto pela COAP, será cobrado uma taxa de um salário mínimo vigente);
l) No caso de mudança ou alteração de projeto será cobrada uma taxa de 50% do salário-mínimo, a ser paga no ato do pedido. Alterações que envolvam mais de 50% da área construída serão consideradas novo projeto, devendo pagar a taxa completa;
m) Comprovação de quitação do lote ou pagamento mínimo de 3 parcelas, além da comprovação de adimplência dos pagamentos se estiver em prazo superior ao pagamento das parcelas.

Artigo 35º - Concluídas as correções e complementos exigidos a COAP disponibilizará o projeto com carimbo de aprovação do condomínio em PDF para a aprovação junto a Prefeitura Municipal de Valparaíso.

IV. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS

Artigo 36º - Serão necessários os seguintes documentos:

a) Apresentação de ART ou RT do autor do projeto e execução do responsável técnico pela obra (CREA-GO ou CAU).
b) 01 (uma) cópia digital do Alvará de Execução de obras fornecido pela Prefeitura.

c) 01 (uma) cópia digital do projeto aprovado pela COAP e pela Prefeitura (o projeto precisa conter os dois carimbos de aprovação).

d) Comprovação de adimplência.

2.12. RESUMO ETAPAS DE APROVAÇÃO DO PROJETO PARA CONSTRUÇÃO

1 – ANÁLISE PELA COAP (Documentação e Projeto);

2 – ANÁLISE FINAL PELA PREFEITURA;

3 – LIBERAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS (COAP);

4 – LIBERAÇÃO DE MUDANÇA (após o Habite-se).

2.13. CONSIDERAÇÕES DIVERSAS SOBRE AS OBRAS

Artigo 37º - É de responsabilidade do Associado construir as edificações de acordo com projeto aprovado pela COAP e pela Prefeitura Municipal de Valparaíso de Goiás, sendo que a construção somente poderá ser iniciada após a apresentação do alvará de construção (Infração D).

Artigo 38º - As restrições do regimento são complementares, sendo que prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, em relação ao uso do solo e à aprovação de projetos.

Artigo 39º - Todas as modificações ou acréscimos na construção, antes de serem encaminhados ao poder público municipal, deverão ter seus projetos apresentados à COAP, que verificará a obediência ao afastamento, recuos e divisas, localização de faixas de servidão para passagem de infraestrutura, taxa de ocupação, índice de aproveitamento do solo;

Artigo 40º - Os padrões de construção deverão seguir orientação técnica no projeto e a execução sempre deverá ter o acompanhamento de profissionais devidamente habilitados pelo CREA-GO ou CAU-GO;

2.14. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS

Artigo 41º - A implantação do canteiro de obras só será permitida com o alvará de construção e liberação pela COAP;

Artigo 42º - Antes do início da obra, o canteiro deverá ser isolado com tapume. Esse serviço poderá ser feito após sondagem, levantamento planialtimétrico e terraplanagem. Somente após a execução do tapume nos limites do terreno a construção do barracão de obras poderá ser iniciada as obras da nova residência.

Artigo 43º O tapume que isola a obra deve ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em Telha galvanizada sendo pintada na cor verde escuro, e se manter em boas condições até o final da obra, onde devem ser inseridas placa de Responsabilidade Técnica e dos prestadores de serviço.

§1° O portão da obra deve ser mantido permanentemente fechado;

§2° Ao alocar o portão de acesso na obra, além de não ocupar a área da calçada, deverá ser respeitado o afastamento de 1,00m (um metro) do perímetro de qualquer caixa de inspeção existente no passeio público fronteiriço ao lote, objetivando evitar o trânsito de veículos pesados sobre ela, o que pode vir a danificá-las.

§3° O tapume e o barracão da obra só poderão ultrapassar os limites dos lotes em 1,5 metros em relação à calçada, que deverá ter no mínimo 1,0 metros de largura.

§4° Todos os tapumes, barracões e portões da obra devem ser pintados de verde escuro e conservados em bom estado durante todo o andamento da obra.

§5° Tapumes de obra só poderão ser retirados durante a fase de acabamento da construção, quando a mesma já estiver com pintura externa executada, esquadrias colocadas e sem materiais e restos de obra na área externa.

§6° Tapumes não podem ser mantidos após a finalização da construção.

Artigo 44º - Durante a obra, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou a instalação de um container. Portas e janelas do barracão devem estar voltadas para a área interna do lote. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de um prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de expedição do alvará de liberação. No caso de paralisação da obra, a COAP poderá tomar as

medidas para demolição do barracão, retirada do tapume ou quaisquer outras intervenções que se fizerem necessárias para manter o sossego, segurança e bem-estar dos moradores (Infração B);

Artigo 45º - O barracão de obras, ou container, deverá ter banheiro para uso dos funcionários da obra, cujo esgoto terá que ser ligado à rede coletora de esgoto, não sendo admitida fossa em hipótese alguma.

Artigo 46º - Caso alguma construção demande a utilização de outro terreno desocupado como apoio, para depósito de materiais e equipamentos, isso só será permitido mediante autorização por escrito do associado proprietário deste outro terreno, antes de sua utilização. Quando a obra for finalizada, este lote de apoio deverá ser devolvido nas mesmas condições iniciais, no terreno natural, livre de entulhos, masseiras, restos de materiais de construção ou qualquer outro tipo de lixo. (Infração D).

Artigo 47º - Caso a construção não seja iniciada em até 60 (sessenta) dias, a contar da data de expedição do alvará de liberação, o Associado deverá arcar com a retirada dos materiais de obra e detritos, aterrar as escavações, reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra e/ou barracão. Neste caso, deverá ser instalado um tapume com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta) em todo o perímetro do lote da construção (Infração B);

Artigo 48º - Não é permitido o depósito e a colocação de materiais e entulhos de obra fora dos limites do tapume ou fora das caçambas próprias sendo terminantemente proibido seu depósito nas vias públicas (Infração D);

Artigo 49º - Todo o entulho deve ser colocado em caçambas próprias, sendo permitido seu depósito no recuo frontal, mas nunca na calçada. A remoção e destinação de entulhos são de responsabilidade do proprietário do terreno ou do responsável pela obra, não podendo ser depositados em áreas internas do loteamento, mesmo que se trate de lotes vagos do mesmo proprietário. Este entulho não poderá ser despejado nas cercanias do BAIRRO PLANEJADO, devendo ser destinado para locais próprios (Infração D).

Artigo 50º - Deve ser providenciado a limpeza, ao final de cada dia de trabalho, de possíveis sujeiras da obra nos espaços públicos do loteamento durante todas as etapas, incluindo a terraplanagem. Caso seja necessário a lavagem da pista, a administração poderá contratar um caminhão pipa para o serviço, ficando a cargo do Associado o seu pagamento. A infraestrutura (pavimentação, caixas de inspeção e tampas, postes de iluminação, cancelas,

etc.) e o paisagismo não podem ser danificados, sendo que, caso ocorra eventuais danos, o Associado será o responsável pelos custos da manutenção/recuperação, cujo serviço poderá ser contratado pela Associação, cujo valor será acrescido de multa (Infração B).

Artigo 51º - O acesso ao lote deve ser feito unicamente pelo alinhamento frontal do terreno, não sendo permitido o acesso por lotes vizinhos, áreas verdes, áreas públicas ou equipamentos (Infração D);

Artigo 52º - A obra não deve comprometer a perfeita conservação da faixa do passeio e dos terrenos vizinhos, sendo que, caso ocorra danos ou estragos, o proprietário deve arcar com a imediata correção (Infração B);

Artigo 53º - O Associado deverá manter a piscina, estando concluída ou não, limpa e tratada, de acordo com o código sanitário. Caso contrário, o Associado será notificado por escrito para que, no prazo de até 05 (cinco) dias, seja providenciada a limpeza e tratamento da mesma e na reincidência, e se concluída ou com vala aberta, deverá estar totalmente sinalizada e isolada por tela ou fitas zebradas para evitar riscos de acidente (Infração D).

Artigo 54º - É expressamente proibido o acesso de caminhões com mais de dois eixos (Infração B).

Artigo 55º - É expressamente proibido o acesso de veículos de tração animal (Infração A).

Artigo 56º - Só será permitida a entrada de insumos e equipamentos para construção em obras já aprovadas pela COAP. (Infração B).

Artigo 57º - É proibido o preparo de concreto, massas, armações de ferro e outras atividades relacionadas à construção em ruas, calçadas, terrenos vizinhos usados sem autorização do proprietário e devidamente vedado ou outros espaços comuns do Empreendimento. (Infração C).

Artigo 58º - É expressamente proibida a queima de entulho e sobra de materiais. (Infração D).

§ 1º- Escavações e recipientes deverão ser protegidos para evitar o acúmulo de água e focos de contaminação de larvas de mosquitos. (Multa B)

§ 2º - É proibida a colocação de entulhos de obras em lixeiras públicas. (Multa B)

§ 3º - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes e áreas comuns do Loteamento Fechado BRISAS DO VALE.

§ 4º - É expressamente proibido a permanência de veículos de qualquer natureza nas

áreas comuns do Loteamento após o horário permitido para execução das obras.

Artigo 59º - É proibida qualquer interferência na disposição dos equipamentos de trânsito tais como cones, cavaletes e outros itens sem a expressa autorização da Associação. (Infração B).

2.15. ÁGUAS PLUVIAIS

Artigo 60º - É obrigatório a execução de captação de águas pluviais do terreno, sendo permitido descargas das águas diretamente nas vias (Infração D).

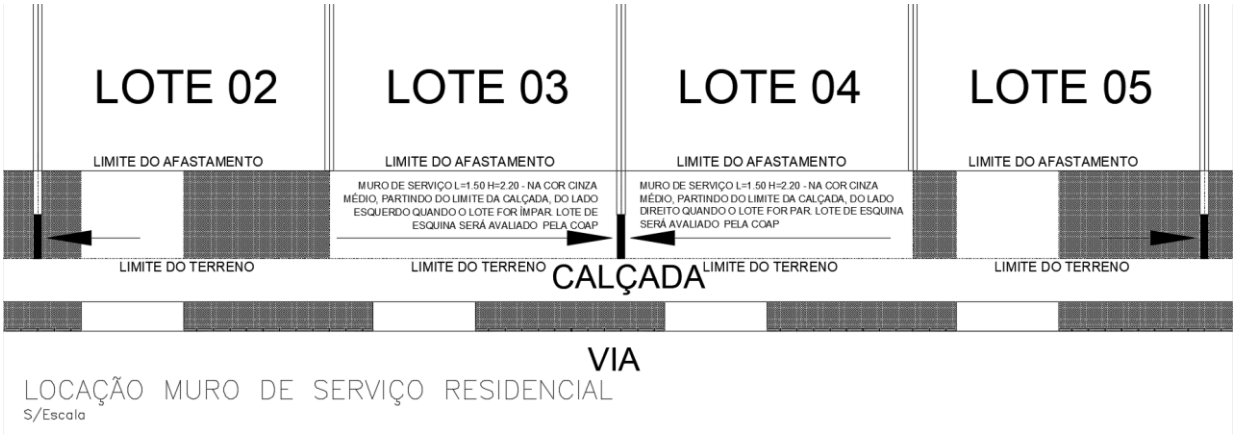
Artigo 61º - A execução de caixas ou poços de infiltração no terreno é proibida, obrigando-se a lançar as águas pluviais diretamente na sarjeta, (Infração D).

Artigo 62º - Todo e qualquer Associado proprietário de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral e fundos, desde que devidamente canalizada. O eixo da rede deve distanciar-se a, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. O usuário se responsabiliza por toda servidão e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. No caso de necessidade de faixa de servidão de água e esgoto passando por terrenos vizinhos, a administração deverá ser consultada para orientações (Infração B).

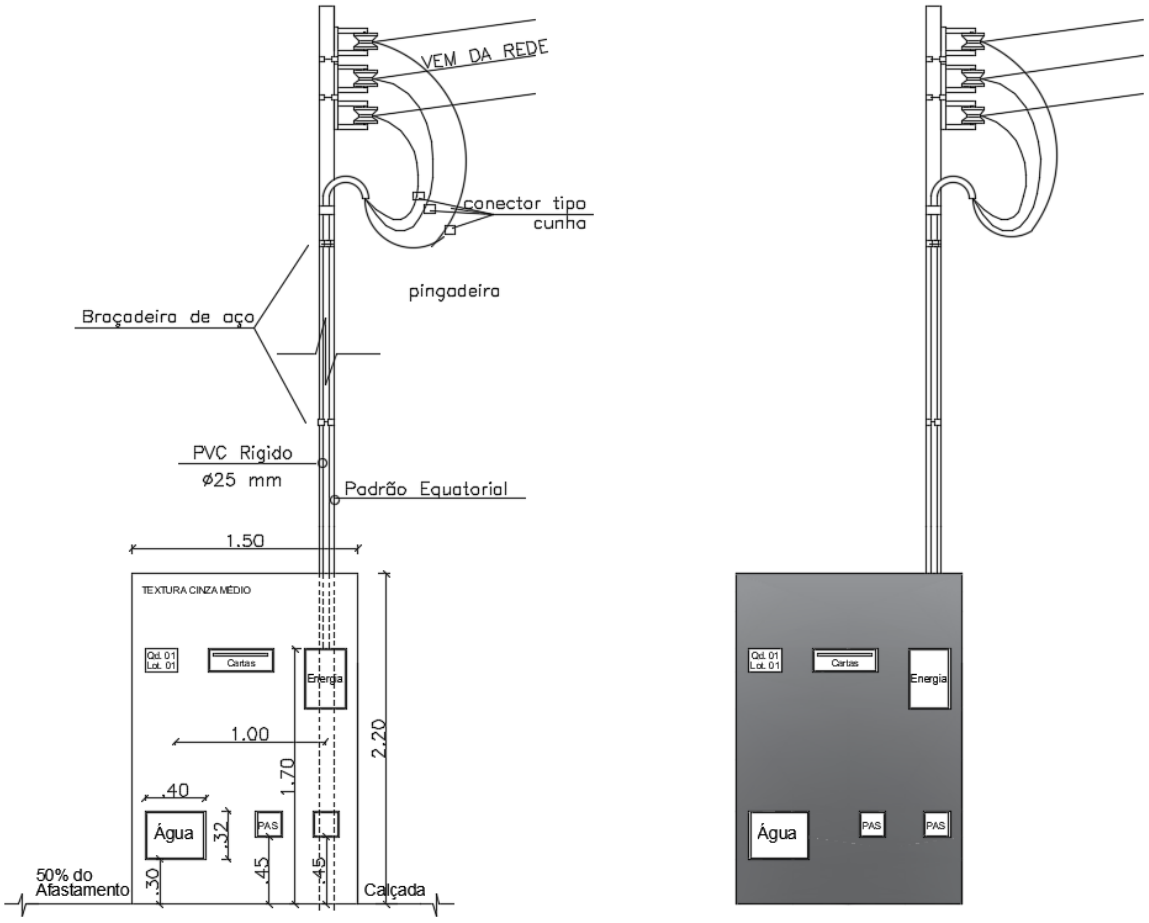
2.16. ESPECIFICAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DOS RAMAIS DOMICILIARES

2.16.1. Ramal de Eletricidade

Artigo 63º - Tanto a mureta de medição quanto a Caixa Padrão EQUATORIAL devem ser executadas conforme padrão já determinado. Sendo assim, a parede de serviço (padrão de energia e medidor de água) deverá ter uma altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pintado na cor cinza médio, seguindo locação adequada ao croqui abaixo (Figura 03):



LOCAÇÃO MURO DE SERVIÇO RESIDENCIAL
S/Escala



PAREDE DE SERVIÇO
S/Escala

Artigo 64º - Deverá ser executada a ligação entre a mureta de medição e a caixa de passagem do passeio público, conforme especificação acima: (Infração B).

a) Abrir valeta com profundidade mínima de 60 cm.

b) Instalar dois dutos corrugados de 50 mm, da marca Kanaflex ou similar, interligando a mureta e a caixa de passagem no passeio público.
c) Após a instalação dos dutos, a parede da caixa de passagem deverá ser recuperada dos danos causados com o serviço.
d) A tubulação acima deverá ser envolvida por concreto antes do reaterro da valeta.
e) Os cabos para alimentação da residência deverão ter um metro de folga dentro da caixa de passagem e serem instalados nos dutos, tudo em conformidade com o projeto elétrico da residência.
f) Concluídos estes serviços, o proprietário deverá solicitar uma vistoria junto à Administração;
g) Recebendo a aprovação da Associação, a ligação domiciliar deverá ser solicitada junto a EQUATORIAL;

Parágrafo Único: A instalação elétrica, telefonia, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, desde o poste da rua até os pontos de entrada e até a edificação principal salvo lado contrário da rede que poderá ser aérea. (Multa C)

2.16.2. Ramal de Telecomunicação

Artigo 65º - Se necessário, deverá ser construída caixa de passagem Padrão Telefonia em conformidade com a prestadora de serviços de telefonia local. A interligação entre a caixa de passagem existente no passeio e a edificação deve seguir as seguintes exigências: (Infração B).

a) Abrir valeta com profundidade mínima de 60cm.
b) Interligar a mureta com a caixa de passagem de Telecomunicações com dois dutos corrugados de 30mm, no mínimo, da marca Kanaflex ou similar, colocados dentro da vala acima e com a guia já instalada.
c) Após a instalação dos dutos, a parede da caixa de passagem de Telecomunicações deverá ser recuperada dos danos causados pelo serviço.
d) A tubulação acima deverá ser envolvida por concreto antes do reaterro da valeta.
e) Concluídos estes serviços, o proprietário deverá solicitar uma vistoria junto à COAP.
f) Recebendo a aprovação da COAP, a ligação domiciliar deverá ser solicitada junto

a concessionária;

g) Dutos adicionais, para utilização de futuros equipamentos como TV a cabo, automação ou similares deverão ser instalados em conformidade com o projeto próprio.

Parágrafo Único: As instalações elétrica, telefonia, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, desde o poste da rua até os pontos de entrada e até a edificação principal salvo lado contrário da rede que poderá ser aérea. (Multa C)

2.16.3. Ramal Hidráulico

Artigo 66º - Tanto a mureta de medição quanto a Caixa Padrão EQUATORIAL devem ser executadas conforme padrão já determinado. Sendo assim, a parede de serviço (padrão de energia e medidor de água) deverá ter uma altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pintado na cor cinza médio, seguindo locação adequada ao croqui acima (Figura 03):

a) Instalar o kit cavalete, deixando um registro de emergência junto à mureta de medição, posicionado entre o kit cavalete e a rede interna da residência;

b) Concluídos estes serviços, o Associado deverá solicitar uma vistoria junto à Administração;

c) Recebendo a aprovação da COAP, a ligação domiciliar deverá ser solicitada.

Artigo 67º - A solicitação da abertura do ramal de água e esgoto deve ser solicitada à COAP. A ligação do hidrômetro e do ramal de esgoto deverá ser executada pelo proprietário do lote, assim como a montagem do quadro elétrico e a execução da mureta de energia (Infração A).

Artigo 68º - O fornecimento de água para os procedimentos de início de obra é de responsabilidade do Associado (Infração A).

Artigo 69º - A instalação sanitária do canteiro de obras deverá estar ligada ao ramal de esgoto aberto para a obra, sendo que fossas são terminantemente proibidas. (Infração D).

2.17. OBRIGAÇÕES DO ASSOCIADO DURANTE AS OBRAS

Artigo 70º - É expressamente proibido fixar letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Reserva-se à Associação o direito de retirar toda e qualquer

placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos. (Infração B).

Artigo 71º - Manter permanentemente, no canteiro de obras, o projeto aprovado pela COAP, até a finalização da obra. (Infração B).

Artigo 72º - Manter todo e qualquer tipo de reservatório d'água devidamente tampado, bem como esvaziar, ao final de cada expediente, tambores e latas d'água. (Infração D).

Artigo 73º - Exibir, por escrito, autorização, quando concedida, para a utilização do lote vizinho como canteiro de obras, o qual deverá também ser fechado com tapume. (Infração B).

Artigo 74º - Exigir das empresas de concretagem a proteção das áreas públicas, colocando areia abaixo da bomba de lançamento, no momento de fornecimento do concreto usinado. (Infração B).

Artigo 75º - Recuperar todo e qualquer dano causado à via por conta de sua obra. (Infração B).

2.18. PRAZOS PARA REGULARIZAÇÃO DAS PENDÊNCIAS

Artigo 76º - O prazo para o atendimento de adequação e regularização da obra, solicitadas pela Associação, serão os seguintes, de acordo com o serviço:

- Adequação de irregularidade de projeto: 10 (dez) dias úteis.
- Adequação de terraplanagem, desaterro ou retirada de árvore não autorizada previamente: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação em nível ou obstáculo entre acesso e a calçada: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação de edificações, acessos e subdivisões irregulares de lotes: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação de canteiro de obra irregular, contêiner, tapume e outros procedimentos iniciais de obra irregulares: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação de acesso irregular à obra: 5 (cinco) dias úteis.
- Regularização de lixo, entulho ou materiais expostos: 5 (cinco) dias úteis.
- Correção de danos à calçada e à infraestrutura do loteamento: 5 (cinco) dias úteis.

- Adequação às pendências de obras paradas: 5 (cinco) dias úteis.
- Liberação de lote de apoio não autorizado para uso: 5 (cinco) dias úteis.
- Regularização de pendências com águas pluviais: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação de muro ou cerceamento irregular: 5 (cinco) dias úteis.
- Prazo para limpeza e/ou tratamento da água da piscina: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação do paisagismo irregular: 5 (cinco) dias úteis.
- Adequação do uso de água “by pass”: 5 (cinco) dias úteis.

Prazos para outros serviços serão estipulados pela Associação conforme cada situação.

2.19. EXIGÊNCIAS AO ASSOCIADO PARA OCUPAÇÃO DA RESIDÊNCIA

Artigo 77º - Solicitar junto à Associação através da COAP a Liberação de Mudança. (Infração B).

Artigo 78º - Após a liberação pela Prefeitura Municipal de Valparaiso, através da “Carta de baixa e Habite-se”, o Associado deverá solicitar com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência à Associação através da COAP a “Liberação de Mudança. As mudanças poderão ser feitas de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas. (Infração B).

Artigo 79º - É obrigatório estar adimplente com a ASSOCIAÇÃO para solicitar a mudança. (Infração B).

Artigo 80º - É obrigatório estar com as esquadrias da casa (portas e janelas) devidamente instaladas e concluídas, inclusive com os vidros assentados. (Infração D).

Artigo 81º - É obrigatório estar com o acesso de veículos e de pedestres devidamente concluídos. (Infração D).

Artigo 82º - É obrigatório estar com o recuo frontal completamente gramado. (Infração B).

Artigo 83º - É obrigatório estar com todo o acabamento externo da residência devidamente concluído de forma a não comprometer o aspecto estético do loteamento. (Infração B).

Artigo 84º - É obrigatório ter retirado todo material, equipamento e entulho de obra dos recuos da casa. (Infração C).

Artigo 85º - É obrigatório restaurar qualquer dano que tenha sido feito pela obra ao espaço público. (Infração B).

Artigo 86º - É obrigatório ter desocupado o lote vizinho, se utilizado como apoio da obra, e recuperado toda a sua característica original. (Infração A).

Artigo 87º - Após a vistoria da obra feita pela COAP, será entregue ao proprietário uma notificação com pendências a serem resolvidas, se necessário, ou a Autorização Definitiva para Mudança.

2.20. PENALIDADES

Artigo 88º - Quando for detectada alguma irregularidade, a Associação VISTA DO VALE fará uma notificação ao Associado, com prazo para solução da pendência. Após esse período, e o não atendimento da infração, o proprietário sofrerá uma segunda notificação com o mesmo período de resposta ou resolução da pendência, caso não haja resposta, a mesma tornará automaticamente multa de acordo com a infração antes estabelecida, e no caso de danos será contratada empresa para a resolução e terá os custos pagos pelo proprietário somados ao valor da multa. (Infração D).

Artigo 89º - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com os itens abaixo, sendo que:

1. Para a obra, referente ao descumprimento dos artigos das Restrições Urbanísticas, a irregularidade deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação, sendo que a partir desta data, a obra estará sujeita a multa e embargo.

2. Para os demais artigos: No caso de descumprimento das normas estará sujeito à advertência na primeira infração, e no caso de reincidência na advertência descrita na notificação a título de penalidade será cobrada uma multa:

A. Para infrações de “A” 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo;
B. Para infrações de “B” 70% (Setenta por cento) do salário mínimo;
C. Para infrações de “C” 100% (Cem por cento) do salário mínimo;
D. Para infrações de “D” 200% (Duzentos por cento) do salário mínimo.

2.21. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 90º - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento será exigido pela ASSOCIAÇÃO VISTA DO VALE ou por qualquer Associado.

Artigo 91º - As normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pela Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Artigo 92º - Os casos omissos serão avaliados e decididos pelo Conselho Deliberativo.

Artigo 93º - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica no impedimento da aprovação do projeto e consequentemente do início da construção.

Este documento compõe as exigências técnicas, legais e operacionais do loteamento fechado VISTA DO VALE e será incorporado e validado pela Associação de Moradores do próprio Loteamento conforme normas e legislação brasileira.