



Regulamento de Obras do Loteamento Vida Bela Itapevi

Versão 4.0

*Com atualizações realizadas
em 2024 e 2025*

SUMÁRIO

Apresentação	3
Princípios do Documento	3
Justificativa	3
Aviso de Responsabilidade	4
Consulta Pública	4
Aprovação	4
Regulamento de Obras	5
Abrangência	5
Fiscalização das Obras	5
Responsabilidades do Proprietário	6
Processo de Análise de Projetos	6
Taxa de Análise de Projetos	6
Termo de Ciência e Responsabilidade	6
Autorização para Início de Obras	7
Avaliação de Projetos Protocolados antes da Aprovação deste Regulamento	8
Autorização de Início de Obras	8
Liberação para Moradia	9
Restrições Técnicas e Arquitetônicas	10
Métodos Construtivos Permitidos	10
Tipos de Construções Permitidas	10
Restrições de Construção	10
Altura máxima permitida	11
Muro Frontal	12
Muros e Divisas	12
Murros de Arrimos	13
Abrigos de Caixas D'Água	14
Construção de Edículas	14
Piscinas	15
Servidões de Passagem	15
Garagens	16
Abrigo de Lixo	16
Calçamento Padrão do Loteamento	17
Arborização	18
Lotes contíguos a vielas de passagem	19
Regras para Execução das Obras	19
Preparação de Materiais para Obras	19
Terraplenagem	20

Isolamento de Segurança	21
Limpeza	21
Materiais	21
Lotes de Apoio	21
Barracão de Obras	22
Danos e Modificações Estruturais	22
Executantes de Obra	23
Outros Assuntos	23
Manutenção de Lotes Vazios	23
Prazos para Conclusão das Obras	24
Exceções	25
Sanções	25
Resolução de Conflitos e Omissões	27
Anexo I – Padrão de Calçamento	28
Anexo II – Glossário	30

APRESENTAÇÃO

Este **Regulamento de Obras** foi elaborado por um time de especialistas voluntários com as normas construtivas complementares às exigências técnicas exigidas pela Prefeitura do Município de Itapevi e de acordo com os contratos de compra e venda e o Estatuto Social da Associação, com os seguintes objetivos:

- Organizar o crescimento e desenvolvimento saudáveis do empreendimento;
- Harmonizar os projetos dos associados, visando a valorização individual e coletiva do loteamento;
- Solucionar eventuais conflitos que possam ocorrer;
- Garantir a qualidade de ocupação dos lotes e preservar as características de insolação, ventilação e privacidade;
- Valorizar o meio ambiente e o desenvolvimento sustentável do empreendimento.

Princípios do Documento

A elaboração desse documento foi realizada considerando como principais premissas:

- Estabelecer as regras gerais sobre assuntos que possam interferir de forma coletiva no loteamento ou que possam afetar os imóveis adjacentes àquele em que se realizarem as obras;
- Garantir a autonomia dos proprietários em realizar os seus projetos de acordo com suas preferências individuais, estabelecendo regras compatíveis com o padrão do Loteamento. Permitir que os proprietários possam usufruir de seus imóveis e dos serviços da associação;
- Reduzir a eventual intervenção nos projetos já aprovados pela prefeitura e pela loteadora antes da aprovação deste documento, analisando quanto a estes apenas os riscos técnicos, visto que todas as regras vigentes até então foram seguidas.

Justificativa

Nosso objetivo é organizar o processo construtivo do loteamento, abordando regras de obras e pontos técnicos que impactam nosso espaço urbano, como padrão de calçada, acessibilidade, arborização, existência de portões, regras de muros arrimos, padrão de muros de divisa e limites de altura para construções, visando à privacidade e insolação de imóveis lindeiros. Isso mitiga riscos técnicos, previne problemas futuros entre vizinhos e evita o crescimento desorganizado do

loteamento. A implantação dessas regras resulta em valorização patrimonial e melhoria do padrão construtivo a médio e longo prazo.

Aviso de Responsabilidade

O presente documento tem caráter orientativo, sendo de cada proprietário e seus profissionais contratados a responsabilidade técnica pela elaboração e execução dos projetos e de obras.

Consulta Pública

O presente documento foi submetido à consulta pública de todos os proprietários de lote no período entre 29/01/2024 e 20/02/2024, sendo colocados os comentários recebidos para discussão e aprovação da Assembleia Geral.

Aprovação

O presente Regulamento de Obras foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 20/02/2024 para vigência imediata.

Vamos trabalhar para que nosso loteamento seja o melhor da região!
--

REGULAMENTO DE OBRAS

Abrangência

Artigo 1º - São abrangidos pelas normas propostas por esse documento todas as obras de construção de novos imóveis e de reforma de imóveis existentes que afetem sua estrutura e o seu padrão estético, sendo estes eventos doravante referidos neste documento como Obras.

Artigo 2º - Toda e qualquer obra deve ser comunicada à Associação pelo proprietário do imóvel, com antecedência mínima de 30 dias, nos termos deste Regulamento.

Artigo 3º - Estas limitações são supletivas e complementares, prevalecendo após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo como quanto à aprovação dos projetos.

Artigo 4º - Este documento foi compatibilizado com as restrições urbanísticas do Município de Itapevi.

Fiscalização das Obras

Artigo 5º - A Administração deverá contratar profissionais ou empresas para realização dos serviços de fiscalização da aplicação deste Regulamento de Obras¹.

Artigo 6º - Os profissionais responsáveis deverão realizar as atividades de fiscalização das obras em três ocasiões²:

I - Após a conclusão das obras estruturais, na conclusão da marcação da obra, antes de concretar a caixa de água do baldrame;

II - Após a conclusão das obras de alvenaria, na conclusão da armação para concretagem da 1ª laje, antes da concretagem;

III - Na conclusão da obra, antes da emissão do Habite-se.

Artigo 7º - A Associação reserva a si o direito de realizar fiscalizações nas obras sempre julgar necessário, por meio de notificação endereçada ao proprietário do lote, visando garantir a observância deste regulamento e do Estatuto Social.

¹ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

² Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

Responsabilidades do Proprietário

Artigo 8º - São de responsabilidade exclusiva do proprietário de lote:

I - Planejar e executar suas obras de acordo com o que estabelece o Estatuto Social, Regimento Interno, o Regulamento de Obras e outras normativas da Associação, bem como estar sujeito e respeitar as Leis Municipais e Federais vigentes.

II - Garantir que seus funcionários ou terceiros a seu serviço cumpram igualmente às normas estabelecidas, assim como a permanência no local do serviço contratado;

III - Realizar o adequado armazenamento de materiais, zelando pela sua guarda;

IV - Agir com bom senso na ocupação de seus lotes, procurando não prejudicar seus vizinhos e comunidade;

V - Responder civil e criminalmente perante a Associação e perante terceiros por eventuais danos causados pela utilização de veículos de entrega de materiais, equipamentos, prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à sua obra;

VI - Reparar ou indenizar os proprietários ou a Associação caso suas obras causem danos ou prejuízos às áreas comuns e/ou lotes vizinhos.

Processo de Análise de Projetos

TAXA DE ANÁLISE DE PROJETOS³

Artigo 9º - Todos os proprietários, ao apresentarem o projeto para análise técnica da Associação, deverão recolher uma taxa administrativa com valor definido pela Administração com a finalidade de cobrir os custos necessários para fazê-lo junto à assessoria técnica. O boleto para pagamento desta taxa deverá ser obtido junto à administradora do loteamento, devendo o comprovante de quitação ser enviado como parte da documentação necessária para o procedimento.

TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE

³ Texto aprovado na AGE de 05/10/2025.

Artigo 10º - A ausência do **Termo de Ciência e Responsabilidade** e do **Termo de Adesão à Associação** assinados pelo proprietário e seus sucessores, que evidencia que estes têm ciência da existência e teor do Estatuto Social, Regulamento de Obras e o Regimento interno e sua responsabilidade em cumpri-los, implica no impedimento automático de início das obras⁴.

AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRAS⁵

Artigo 11º - A Associação não é responsável pela medição de lotes e pela locação da obra, o Responsável Técnico deverá acompanhar as etapas da obra e garantir que as boas práticas construtivas estão sendo adotadas, bem como deve providenciar os projetos complementares necessários para execução de muro de arrimo, estrutura, elétrica e hidráulica e outros.

Artigo 12º - Para início de toda e qualquer obra, o proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - Evidência de autorização de obras emitido pela loteadora, caso aplicável⁶;
- II - Projeto arquitetônico (Padrão Prefeitura) assinada pelo proprietário, pelo responsável técnico e pelo autor do projeto;
- III - ART ou RRT do autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.
- IV - Memorial Descritivo de Construção e de Piscina (se houver);
- V - Certidão Negativa de Débitos com a Associação, com no máximo de 7 (sete) dias da emissão;
- VI - Declaração de Ciência do Regulamento de Obras (anexo), assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- VII - Certificado de Compatibilidade de Projeto, a ser emitido pelos profissionais contratados ou homologados pela Associação.

Artigo 13º - A Diretoria deverá emitir um protocolo de recebimento dos documentos, a partir do qual começa a contar o prazo de análise.

Artigo 14º - A responsabilidade técnica dos projetos e documentos apresentados é do proprietário e dos profissionais por ele contratados. A Associação é responsável tão

⁴ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁵ Modelo de controle aprovado

⁶ Procedimento discutido com a loteadora.

somente por analisar a existência, suficiência e compatibilidade dos projetos com as regras aprovadas para início das obras.

Artigo 15º - Os documentos referidos nesse Regulamento deverão ser apresentados preferencialmente por e-mail ao endereço adm@vidabelaitapevi.com.br, ou de forma impressa na sede da administração.

AVALIAÇÃO DE PROJETOS PROTOCOLADOS ANTES DA APROVAÇÃO DESTE REGULAMENTO

Artigo 16º - A Associação deverá avaliar APENAS os itens que apresentem riscos às construções vizinhas e itens que modifiquem a natureza residencial do loteamento, sendo vedadas quaisquer outras intervenções nestes projetos.

Artigo 17º - Os proprietários que tiverem protocolado o projeto ou que já obtiveram o Alvará de Construção emitido pela Prefeitura até a aprovação deste Regulamento de Obras deverão:

I - Apresentar a documentação técnica dos seus projetos prevista neste documento;

II - Discutir com a Administração eventuais adequações ao projeto de acordo com este regulamento, se necessário, quando implicar em risco ou divergência estrutural.

Artigo 18º - As obras eventualmente já iniciadas ou concluídas antes desse regulamento não deverão ser interrompidas em virtude de eventual necessidade de compatibilização. No entanto, ao constatar a divergência, o proprietário deverá discutir um plano de regularização com a Comissão Técnica que deverá ser executado.

AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE OBRAS

Artigo 19º - Toda e qualquer obra somente poderá ser iniciada após:

I - Após a análise do projeto pela loteadora (nos casos de lotes financiados pela empresa e não quitados e não transferidos de financiador);

II - Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público;

III - Comunicação da obra e análise de projeto pela Administração da Associação, com apresentação e análise da documentação necessária;

Artigo 20º - Na frente da obra e em local visível deverá ser fixada placa indicando:

- I - Responsável Técnico, com o respectivo nº de registro no CREA ou CAU;
- II - RRT ou ART de projeto e de execução de obra;
- III - Número do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura;
- IV - Endereço, quadra e lote e nº correspondente à futura residência.

Artigo 21º - Não será autorizado o início das obras nos seguintes casos:

- I - Ausência de projeto aprovado pelo Poder Público Municipal;
- II - Existência de pendências de quaisquer naturezas junto a Associação, inclusive aquelas ligadas a proprietários anteriores;
- III - Ausência de projeto assinado por profissional técnico responsável;
- IV - Documentação pendente.

Artigo 22º - É permitida a instalação de padrão de água e energia elétrica imediatamente após o protocolo de aprovação de projetos na Associação ou na Prefeitura, de acordo com o procedimento das concessionárias⁷.

LIBERAÇÃO PARA MORADIA

Artigo 23º - A autorização para ocupação da moradia só será concedida pela Associação mediante:

- I - Verificação do integral cumprimento de todas as Normas estabelecidas, seja pelo Poder Público, seja pela Associação através deste regulamento;
- II - Limpeza de todos os restos de material, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio, caso haja;
- III - Replanteio de grama e árvores do lote ou lote de apoio e em frente à obra;
- IV - Preenchimento da comunicação para ocupação de moradia;
- V - Finalizar todo o acabamento externo da residência, muros e gradis;
- VI - Instalação de portas, janelas e telhados, bem como a pintura externa completa do imóvel.
- VII - Ligação de energia elétrica, água e esgoto em pleno funcionamento;

⁷ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

VIII - Obtenção do Habite-se.

Artigo 24º - Fica autorizada a habitação da construção após cumpridos os requisitos do artigo anterior, ficando por responsabilidade do proprietário a obtenção do Habite-se, de acordo com a legislação federal.

Artigo 25º - A não regularização sujeita os proprietários às penalidades previstas no presente regulamento e nas normas da Associação.

Restrições Técnicas e Arquitetônicas

MÉTODOS CONSTRUTIVOS PERMITIDOS

Artigo 26º - As construções deverão ser realizadas PREFERENCIALMENTE pelo método construtivo de alvenaria.

Artigo 27º - Demais métodos construtivos deverão possuir acabamento cimentício na parte externa da construção como material principal.

Artigo 28º - Não serão permitidos projetos de residências cuja construção seja pré-fabricada em madeira.

TIPOS DE CONSTRUÇÕES PERMITIDAS

Artigo 29º - Somente será permitida a construção de uma única residência e respectiva edícula por lote destinada exclusivamente à habitação unifamiliar.

Artigo 30º - Não será permitida a construção:

I - Prédio de apartamentos para habitação coletiva, de qualquer natureza;

II - Subdivisão do prédio para mais de uma habitação.

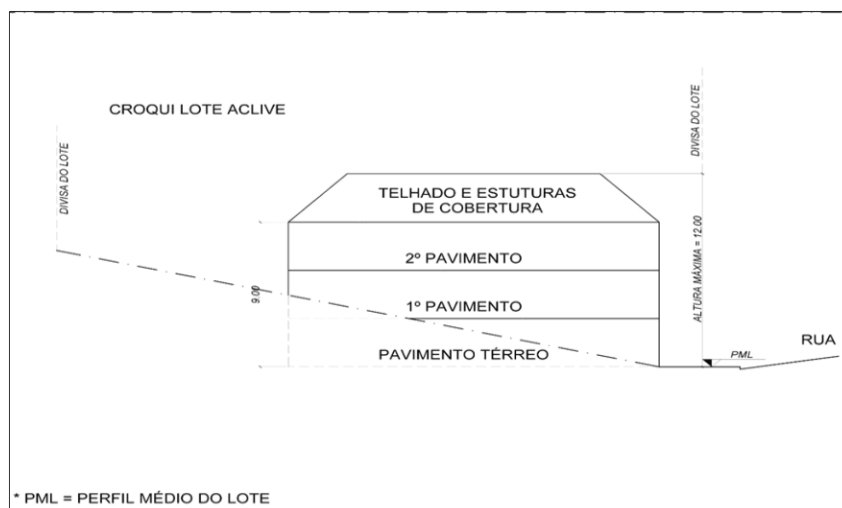
Artigo 31º - Não serão permitidos imóveis para fins empresariais, comerciais, industriais, escritórios, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, associações recreativas etc.

RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

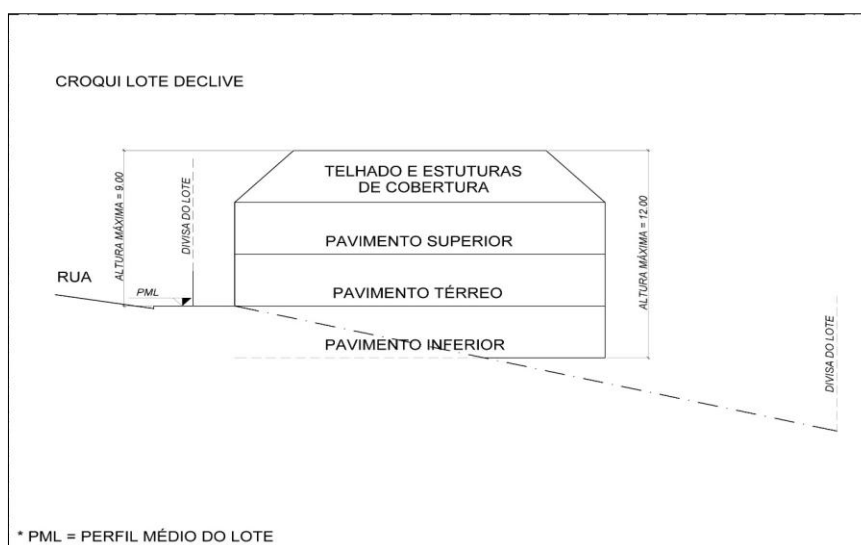
Artigo 32º - A área mínima de construção será 60,00 (sessenta) m² para edificação principal. Abrigos, varandas e edículas não são considerados no cálculo da área mínima.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Artigo 33º - Nos terrenos em ACLIVE, em direção à rua, as edificações não poderão ultrapassar altura total de 9,00 (nove) m em pavimentos e de 12,00 (doze) m incluindo telhados e estruturas de cobertura, reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)⁸.



Artigo 34º - Nos terrenos em DECLIVE, as edificações não poderão ultrapassar a altura de 9,00 (nove) m na somatória dos pavimentos, não podendo a construção ultrapassar a altura total de 12,00 (doze) m incluindo telhado e estruturas de cobertura e reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)⁹.

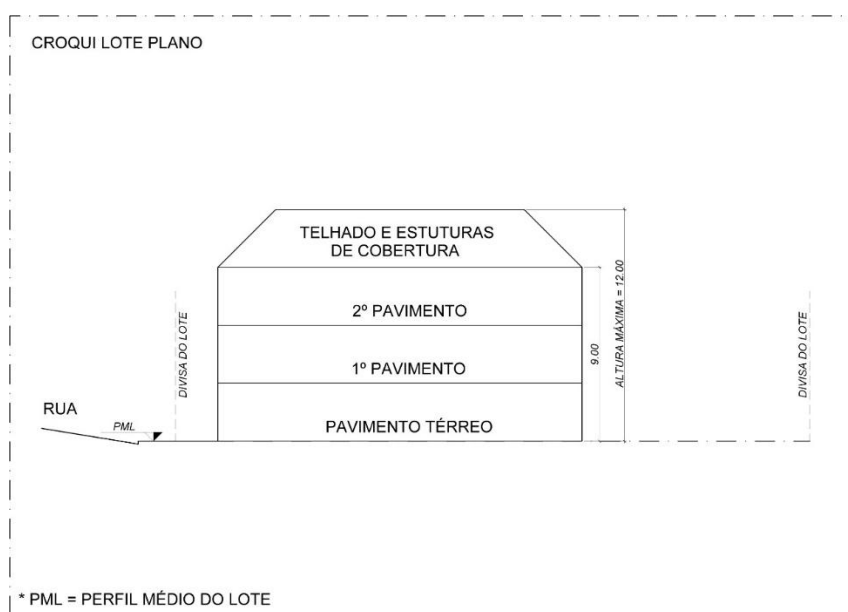


Artigo 35º - Nos terrenos planos, as edificações não poderão ultrapassar a altura máxima de 9,00 (nove) m na somatória dos pavimentos e 12,00 (doze) m incluindo telhado e

⁸ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁹ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

estruturas de cobertura e reservatórios de água e áreas técnicas, acima do nível médio do lote (PML)¹⁰.



MURO FRONTAL

Artigo 36º - Não será permitida a construção de muros ou portões no alinhamento frontal do lote¹¹.

MUROS E DIVISAS

Artigo 37º - É obrigatória a construção de muros de divisas laterais com altura mínima de 2,00m (dois) e máxima de 3,00m (três) a partir do perfil natural do terreno, inclusive nos fundos.

Artigo 38º - Cada lote deverá realizar seu fechamento de muros, sendo vedada a utilização e/ou o compartilhamento de muros de vizinhos para seu fechamento ou como parte de sua construção.

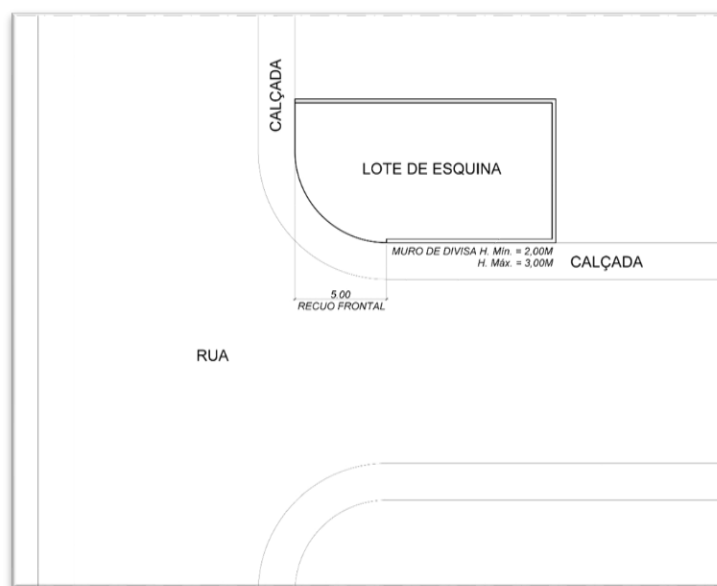
Artigo 39º - Os muros frontais laterais – aqueles que nascem a partir do início do recuo frontal até o calçamento – são opcionais e, caso construídos, deverão ter altura máxima de 50cm a partir do nível do terreno ou pelo nível do acesso a que servir como guarda-corpo.

¹⁰ Redação dada com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

¹¹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 40º - Todos os muros deverão receber o acabamento interno e externo de reboco para autorização de habitação, inclusive pintura.

Artigo 41º - Para terrenos de esquina será permitida a construção de muros no alinhamento secundário, com altura mínima de 2,00m (dois) máxima de 3,00 m (três), e seu início há 5,00m do alinhamento frontal, conforme figura abaixo.



Croqui esquema execução de muros em lotes de esquina

Artigo 42º - Os proprietários dos lotes que fazem divisas com o muro ou alambrado de contorno perimetral do loteamento fechado não poderão, em hipótese alguma, alterar sua altura, estética ou estrutura, exceto por questões de segurança recomendadas pela Administração.

Artigo 43º - Poderão ser construídos muros paralelos ao fechamento do loteamento com altura superior à do muro de contorno do loteamento fechado, sendo a altura máxima de 3,00m.

Artigo 44º - As obras de construção dos muros de cercamento dos lotes deverão ser concluídas antes do início das construções no interior dos terrenos.

Artigo 45º - Não é permitida a execução de quaisquer aberturas, vãos, janelas, portas, e elementos vazados nas divisas dos lotes, a fim de preservação a privacidade dos imóveis vizinhos¹².

MURROS DE ARRIMOS

¹² Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 46º - Para desníveis superiores a 1,00 (um) m, é necessária a construção de um muro de arrimo em razão do risco técnico visando garantir a estabilidade das construções.

Artigo 47º - Os proprietários deverão contratar um profissional técnico responsável pela elaboração do projeto estrutural, com memorial descritivo e ART, juntamente com os outros documentos e projetos descritos neste regulamento.

Artigo 48º - As construções de muros de arrimo não deverão ultrapassar, em hipótese alguma, o limite de cada lote em que for construído.

Artigo 49º - Todos os muros de arrimo deverão contar com sistema de drenagem compatível com sua estrutura e dimensão.

Artigo 50º - É obrigatório o compartilhamento dos projetos técnicos de muro de arrimo de cada lote com os proprietários de lotes vizinhos, quando solicitado, para que estes possam elaborar seus projetos.

Artigo 51º - É permitida a construção compartilhada de muro de arrimo entre proprietários, desde que tal parceria seja formalmente documentada.

ABRIGOS DE CAIXAS D'ÁGUA

Artigo 52º - As caixas de água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência sobre a laje ou em torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa.

Artigo 53º - Não será permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas e aparentes, devendo ser construída a área técnica do barrilete, respeitando a altura máxima da edificação.

CONSTRUÇÃO DE EDÍCULAS

Artigo 54º - As edículas poderão ser edificadas antes do início da construção principal para habitação, desde que:

- I - Na apresentação do projeto inicial, esteja contemplado o projeto da construção principal;
- II - A construção principal seja concluída dentro do prazo estipulado neste Regulamento.

Artigo 55º - A edícula poderá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada no mínimo 3,00 m da construção principal.

Artigo 56º - Não poderão ser construídas edículas com mais de 1 (um) pavimento. As edículas poderão ser encostadas nos recuos laterais e deverão possuir altura máxima de 4,00 (quatro) m, do piso até o topo do telhado ou laje¹³.

PISCINAS

Artigo 57º - O recuo da piscina deverá observar a regra da legislação municipal, visando evitar vibração contínua, ruído excessivo e eventuais possíveis vazamentos e infiltrações, sendo vedada sua construção encostada em qualquer um dos muros¹⁴.

Artigo 58º - A casa de máquinas deverá respeitar os mesmos recuos aplicados à piscina¹⁵.

SERVIDÕES DE PASSAGEM

Artigo 59º - Todo e qualquer proprietário é obrigado a dar servidão para lotes situados à montante, para passagem de águas pluviais e esgoto na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados.

Artigo 60º - Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção conforme o Código Civil.

Artigo 61º - Deverão ser respeitadas, permitidas e mantidas as eventuais servidões de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote.

Artigo 62º - Concluídas as obras para o escoamento, às custas do lote a montante¹⁶, proprietários deverão recompor o solo, o paisagismo e demais benfeitorias, de modo a manter a situação anterior.

Artigo 63º - Na hipótese da edificação, tanto a principal quanto a edícula, serem encostadas no alinhamento lateral de ambos os lados do lote e, desde que aprovadas pela Prefeitura Municipal, os proprietários, quando do início da construção, devem prover duas linhas de tubulação de secção adequada (livre vazão), com no mínimo 04

¹³ ¹³ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹⁴ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

¹⁵ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹⁶ Nesse contexto, lote a montante se refere aos lotes mais altos que precisam da servidão de passagem em razão de ser origem do fluxo de água e esgoto.

(quatro) polegadas cada uma, em toda a extensão do lote, providas de caixa de inspeção, sendo uma para permitir o escoamento de águas pluviais, e outra para esgoto, tudo a permitir e assegurar a vazão dos efluentes dos lotes a montante, se assim exigir a situação topográfica.

Artigo 64º - Recomenda-se que os proprietários de lotes que requeiram o uso da servidão de água e esgoto procurem os proprietários dos lotes por onde tais servidões devam ser instaladas para que acordem entre si a melhor forma de execução dessas obras.

Artigo 65º - A recusa ou ausência de planejamento para concessão, SEM JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL, nos termos do Código Civil, implicará na aplicação de multa por parte da Associação equivalente às despesas para alteração do projeto do proprietário prejudicado.

Artigo 66º - Na hipótese do proprietário à montante requerer esse direito de passagem de seus efluentes pela propriedade à jusante¹⁷, deverá ressarcir este de todas as despesas que já tenha incorrido em deixar essa infraestrutura preparada para atendê-lo, sem prejuízo de outras despesas que se façam necessárias para o completo escoamento pela propriedade à jusante, apresentando a documentação equivalente.

GARAGENS

Artigo 67º - Na hipótese de haver garagem coberta, é obrigatória a manutenção do recuo frontal de 5,00 (cinco) m¹⁸.

Artigo 68º - A área de passeio não pertence ao lote e, portanto, não pode ser considerada para o computo da área de recuo frontal¹⁹.

Artigo 69º - São permitidos pergolados no recuo frontal, lateral e de fundos²⁰.

ABRIGO DE LIXO

Artigo 70º - As edificações deverão prever um abrigo de lixo ou lixeira fixa, sendo vedado o uso da calçada para a instalação, devendo o abrigo ou lixeira ser instalado no recuo frontal.

¹⁷ Nesse contexto, lote a jusante é aquele mais baixo para onde fluem a água e o esgoto de um lote a montante.

¹⁸ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

¹⁹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁰ Exclusão revertida pela AGE de 20/02/2024.

Artigo 71º - Visando o controle de roedores e vetores, os abrigos destinados a guarda de lixo deverão ser executados de forma a permitir a ventilação constante e lavagem sistemática, distantes do solo.

CALÇAMENTO PADRÃO DO LOTEAMENTO²¹

Artigo 72º - Os proprietários de lotes deverão manter o recuo de 1,00 (um) m para calçada entre a guia e o início do recuo do lote para a construção das calçadas.

Artigo 73º - As calçadas deverão obedecer ao seguinte padrão definido pela Associação em Assembleia Geral conforme descrito no **Anexo I**. Estas deverão ser construídas antes da habitação da unidade e obedecer aos seguintes critérios:

- I - Manter espaço na divisa entre lotes para o plantio de árvores de acordo com o projeto paisagístico em desenvolvimento;
- II - Considerar espaços destinados aos postes;
- III - Considerar a conexão com as construções já concluídas do lado esquerdo e direito, mantendo o nível da calçada;

Artigo 74º - A responsabilidade pela manutenção, incluindo de pragas, é de cada proprietário.

Artigo 75º - É proibido cimentar ou revestir as calçadas, com exceção às entradas de pedestres e entrada de carros. Todo restante deverá seguir o projeto de calçada padrão do residencial²².

Artigo 76º - O padrão de calçamento deverá contar com projeto paisagístico de arborização compatível com suas características, visando garantir a segurança e a proteção contra crescimentos inadequados de raízes, entre outros²³.

Artigo 77º - Em caso de danos causados por proprietários em obras ou outros eventos, os custos de reparo deverão ser arcados por estes.

Artigo 78º - O rebaixamento das guias somente se admite nas entradas de automóveis é permitido apenas nas entradas dos automóveis.

²¹ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

²² Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²³ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

Artigo 79° - É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculos ao escoamento das águas pluviais ou interferências no passeio público.

Artigo 80° - O passeio público deverá ser livre de degraus, muretas e obstáculos, devendo o seu perfil natural não ser alterado. O perfil natural da calçada é o nível entregue pela Loteadora²⁴.

Artigo 81° - As rampas de acesso de veículos não poderão avançar sobre as calçadas e deverão possuir inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento)²⁵.

ARBORIZAÇÃO

Artigo 82° - Recomenda-se aos proprietários que realizem o plantio de árvores em seus lotes, desde que não haja nenhum risco ou prejuízo dos passeios e lotes vizinhos com suas raízes e copas²⁶.

Artigo 83° - A Associação deverá contratar projeto paisagístico para rearborizar os espaços coletivos dos loteamentos utilizando espécies, considerando que tais árvores²⁷:

I - Não interfiram nos passeios públicos;

II - Não interfiram nos acessos de pessoas e veículos dos imóveis.

Artigo 84° - A Associação será responsável por realizar a rearborização do loteamento em toda linha de calçamento nas divisas de lotes, de acordo com o projeto paisagístico²⁸.

Artigo 85° - Cada proprietário de lote poderá manifestar a eventual negativa para o plantio de espécies na divisa de lote à sua esquerda (de quem olha para o lote), admitindo também à direita em caso de não haver confrontações²⁹.

Artigo 86° - A manifestação deverá ocorrer por meio do aplicativo oficial do loteamento do enviada pela Administração, considerando a não indicação a aprovação tácita do plantio³⁰.

²⁴ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁵ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁶ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁷ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

²⁸ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

²⁹ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

³⁰ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

Artigo 87º - Eventuais remoções ou danificações de árvores plantadas serão passíveis de aplicação de multas bem como obrigação de restituir os custos incorridos para sua reposição, exceto em casos de necessidade técnica³¹.

Artigo 88º - A Associação deverá manter um controle das árvores plantadas por localização e espécie³².

LOTES CONTÍGUOS A VIELAS DE PASSAGEM³³

Artigo 89º - Em razão do risco de erosão e de que construções contíguas a vielas de passagem danifiquem sua estabilidade, dado o potencial tráfego de pessoas, eventuais desníveis e o curso de águas pluviais, para os lotes contíguas a tais vielas são aplicáveis as seguintes regras:

- I - É vedada a abertura de portas laterais com acesso direto às vielas;
- II - É obrigatório o acompanhamento por responsável técnico responsável (engenheiro ou arquiteto) durante a execução das obras;
- III - É obrigatória a apresentação de projeto técnico que contemple mecanismos de proteção e estabilidade das vielas;
- IV - Eventuais danos causados por obras que não cumprirem tais diretrizes deverão ser ressarcidos pelos proprietários responsáveis.

Regras para Execução das Obras

PREPARAÇÃO DE MATERIAIS PARA OBRAS

Artigo 90º - É proibida a preparação de massa ou armazenagem de materiais nas ruas e calçadas, sob pena de sua apreensão e descarte pela Associação e multa.

Artigo 91º - É proibido deixar materiais de obra na calçada ou na rua ou no terreno do vizinho, exceto com autorização própria assinada pelo proprietário concedente.

Artigo 92º - É permitida a disposição de caçambas para entulho e resíduos de obras na rua, desde que em frente ao lote.

³¹ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

³² Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

³³ Texto aprovado na AGE de 05/10/2024.

Artigo 93º - Qualquer tipo de atividade no terreno, inclusive terraplenagem, só poderão ser executadas após apresentação e aprovação dos documentos citados por esse regulamento e autorização emitida pela Associação.

Artigo 94º - É de responsabilidade do proprietário que realizar a movimentação do lote toda e qualquer consequência relacionada a este procedimento, sobretudo rachaduras de construções vizinhas ou instabilidades de solo, cabendo o dever de reparar e/ou indenizar eventuais prejuízos.

Artigo 95º - Ao iniciar sua obra o proprietário deverá observar se existem residências nas laterais e/ou fundos. Neste caso, a obra deverá prever uma tela de proteção junto às divisas, para proteger as residências de respingos de massa, queda de resíduos, madeiras, blocos e poeira³⁴.

Artigo 96º - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens³⁵:

- I - instalação sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- II - os taludes resultantes de terraplenagem deverão, a partir do término da terraplanagem, ser protegidos por lona visando para evitar o derramamento de lama e erosão pelas chuvas, de modo a não danificar as áreas de uso comum do loteamento e os lotes vizinhos;
- III - se o cronograma da terraplenagem prever mais de 30 (trinta) dias para sua execução ou for executado em mais de uma etapa, deverá ser previsto sistema de drenagem provisória e condução de águas pluviais de forma a preservar os taludes evitando sua erosão, bem como o lançamento de lama nas áreas de uso comum e/ou em lotes vizinhos;

Artigo 97º - Os marcos de concreto delimitadores do terreno, deverão ser mantidos em sua posição original³⁶.

Artigo 98º - É vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos³⁷.

³⁴ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³⁵ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³⁶ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³⁷ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

ISOLAMENTO DE SEGURANÇA

Artigo 99º - É de responsabilidade do proprietário garantir a segurança da obra e de terceiros.

Artigo 100º - Desta forma, recomenda-se que todas as obras iniciadas sejam cercadas com tapumes ou outros materiais temporários durante o período de execução até a sua finalização.

LIMPEZA

Artigo 101º - Durante as obras, e principalmente na movimentação de terra, caso estas venham a sujar as vias públicas, caberá aos proprietários ou responsáveis técnicos providenciar ao fim de cada dia de trabalho a limpeza dos locais afetados. Caso os responsáveis não tomem as providências necessárias para sanar os danos causados, a Associação fará cumprir o Regulamento Interno. Entretanto, em razão do início das construções no loteamento, a Diretoria deverá publicar regras específicas para sua execução.

MATERIAIS

Artigo 102º - O horário e os critérios de recebimento de materiais de construção e prestadores de serviço para execução de obras dentro do loteamento serão definidos pela Administração e divulgados com antecedência, com afixação de aviso na portaria e outros meios de comunicação.

Artigo 103º - Os recebimentos de materiais devem ser feitos pelo responsável da obra ou outra pessoa indicada pelo proprietário. A Associação, seus profissionais e seus prestadores de serviço não assumem, em hipótese alguma, qualquer responsabilidade por recebimento e acondicionamento dos materiais por seus funcionários em qualquer canteiro de obras.

Artigo 104º - É proibida a entrada de materiais para depósito em lotes, bem como qualquer intervenção, que não tenham projeto aprovado e não tenham previsão de início de obra.

LOTES DE APOIO

Artigo 105º - A utilização de lotes vizinhos para armazenagem, acesso, apoio de terraplanagem, somente será permitida quando expressa e formalmente autorizada pelo proprietário do lote utilizado³⁸.

Artigo 106º - A comprovada utilização sem tal formalização torna o associado infrator sujeito a multa expressa³⁹.

BARRACÃO DE OBRAS

Artigo 107º - O barraco de materiais, o alojamento e o banheiro deverão estar voltados para dentro do lote, e localizados no alinhamento frontal, respeitando o passeio. O alojamento e sanitário deverão ter antecâmara em seu acesso, de tal forma que de qualquer residência lindeira não tenha visão de seus interiores.

Artigo 108º - O barracão de obras se destinará exclusivamente à guarda de materiais, ferramentas, vestiário e sanitário para uso dos funcionários da obra. Não poderá, em hipótese alguma, se caracterizar como alojamento, ainda que temporário, sendo vedado o pernoite sem exceções. Todos os funcionários da obra deverão utilizar o barracão apenas nos horários permitidos e divulgados pela administração.

Artigo 109º - É permitida a construção de barracão de obras para armazenamento de materiais e equipamentos imediatamente após o protocolo de aprovação de projetos na Associação ou na Prefeitura, bem como instalação de tapume, mediante simples aviso junto à apresentação dos documentos requeridos⁴⁰.

Artigo 110º - O período entre a construção do barracão de obras e o início das obras não poderá ser superior a 6 meses.⁴¹

DANOS E MODIFICAÇÕES ESTRUTURAIS

Artigo 111º - Porções de grama retiradas de calçadas de lotes com obras ou lotes de apoio deverão ser recolocadas pelo responsável após o término das obras.

Artigo 112º - Danos em equipamentos, instalações, ruas, guias, sarjetas, etc. provocadas pelos funcionários e fornecedores da obra são de responsabilidade do proprietário e deverão ser reparados imediatamente.

³⁸ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

³⁹ Redação aprovada na AGE de 20/02/2024.

⁴⁰ Redação aprovada na AGE de 05/10/2024.

⁴¹ Redação aprovada na AGE de 05/10/2024.

EXECUTANTES DE OBRA

Artigo 113º - Todo e qualquer profissional que preste algum tipo de serviço na obra, seja empregado, empreiteiro, prestador de serviços avulso, entre outros, deverá ser obrigatoriamente cadastrado junto à Associação e seguir o Regimento Interno e o Regulamento de Obras.

Artigo 114º - O Associado ou morador responsável pelo pedido de acesso deverá assinar um termo de responsabilidade civil e criminal, se responsabilizando pelos atos e conduta dos seus contratados.

Artigo 115º - Os contratados devem portar EPI's de acordo com a função executada, evitando assim acidentes em canteiros de obra.

Artigo 116º - Todos os veículos de serviços de terceiros estão sujeitos a serem revistados na entrada e na saída do loteamento, incluindo porta-malas do veículo fazendo valer o regulamento interno.

Artigo 117º - O proprietário ou responsável pela obra compromete-se a comunicar o desligamento dos empregados cadastrados, assim como devolver seus crachás de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Artigo 118º - O responsável pela obra ou reforma deverá dar ciência a seus empregados e prestadores de serviço das Normas da Associação e orientá-los para que mantenham uma boa conduta. Aqueles que apresentarem conduta inconveniente poderão ser impedidos de entrar no loteamento.

OUTROS ASSUNTOS

Artigo 119º - É vedada a instalação de fossas, ainda que temporárias, dentro do residencial.

MANUTENÇÃO DE LOTES VAZIOS

Artigo 120º - Todos os lotes, enquanto não tiverem suas obras iniciadas, deverão ter sua cobertura com grama/vegetação mantida sempre aparada e limpa, no mínimo, a cada 4 meses ou quando notificado pela Associação⁴².

⁴² Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

Artigo 121º - A Associação ficará responsável por realizar esta manutenção nos lotes vazios, contratando empresa apropriado para realização deste serviço⁴³.

I - O rateio dos custos será realizado apenas entre todos os lotes ainda sem construção;

II - A Administração envidará esforços para reduzir o impacto dos custos nas mensalidades.

PRAZOS PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

Artigo 122º - Todas as obras iniciadas deverão ser concluídas no prazo de 2 anos a contar da aprovação do início das obras pela Associação.

Artigo 123º - Em caso de não conclusão, o proprietário deverá regularizar a documentação do seu projeto de acordo com as regras da Prefeitura e o Regulamento de Obras vigente à época.

Artigo 124º - Caso obras aprovadas e iniciadas sejam interrompidas durante sua realização, o proprietário deverá adotar as seguintes providencias:

I - Remover todo material existente no lote e no apoio. No caso de não remoção, a Associação poderá, a seu critério, retirar o material e armazená-lo, ficando eximida de qualquer perda, quebra e/ou deterioração;

II - Retirar todos os restos de material, detritos e lixo existente em seu lote e no lote de apoio;

III - Remover de todas e quaisquer estruturas e/ou equipamentos;

IV - Eliminar todas as condições de proliferação de zoonoses;

V - Comunicar imediatamente por escrito a Associação, devendo complementarmente:

a) Demolir e/ou remover barracão de obras, depósito e sanitário se a obra for paralisada por mais de 180 dias a contar respectivamente da data de expedição do Alvará ou comunicação da paralisação;

⁴³ Redação dada pela administração com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

- b) Reunir todo material remanescente e trancá-lo de forma segura em uma área restrita no interior do lote, garantindo que tal procedimento não prejudique esteticamente a coletividade;
- c) Fechamento de todo o andar térreo da obra pelo prazo necessário com tapume ou método similar durante todo período em que a obra estiver paralisada, mantendo estas estruturas em boas condições, inclusive a sua pintura.

Artigo 125º - Caso o proprietário não tome as devidas providencias de que trata esta seção, a Associação poderá tomá-las de forma subsidiária, aplicando os sansões previstas no Regimento Interno e buscando a reparação de eventuais custos.

Artigo 126º - A obra executada, não poderá ser diferente da apresentada no projeto original, devendo qualquer alteração pretendida no decorrer da execução, ser submetida à Associação e aos órgãos competentes para aprovação. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação e a execução da obra sem a devida atualização, poderão ser aplicadas sanções ao associado.

Artigo 127º - Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída, ou modifique a fachada da residência, deverá primeiramente passar pela autorização do órgão técnico responsável pela Associação, além dos órgãos públicos responsáveis.

EXCEÇÕES

Artigo 128º - Serão admitidas exceções exclusivamente para construções de residências unifamiliares em lotes com características específicas, desde que as regras deste regulamento gerem risco de inviabilização dos projetos, mantidas todas as demais regras⁴⁴.

Artigo 129º - Conforme disposto no Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral de 19 de dezembro de 2023, estão vetados todos os demais tipos de construções⁴⁵.

SANÇÕES

Artigo 130º - A obra será notificada quando:

⁴⁴ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

⁴⁵ Texto atualizado com base na deliberação da AGE de 20/02/2024.

I - A fiscalização tenha apontado alguma irregularidade;

II - O proprietário deixar de cumprir suas obrigações estatutárias, deste regulamento e do regimento interno.

Artigo 131º - As eventuais irregularidades, quando identificadas, serão:

I - Notificadas pela primeira vez na data em que a identificação ocorrer, com prazo para manifestação e eventual interrupção das obras, a depender da gravidade do assunto;

II - Notificadas pela segunda vez com aplicação de multa, com prazo para regularização;

III - Multadas a cada novo incidente ou descumprimento de prazos, com progressão de valores a depender da gravidade do assunto.

Artigo 132º - Tão logo as eventuais irregularidades tenham sido sanadas, a obra será liberada para ser iniciada ou concluída.

Artigo 133º - O associado terá direito a ampla defesa junto ao Conselho Consultivo e, em última instância, à Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social.

Artigo 134º - Para obras que violarem o presente documento de forma irreversível, fica a Associação autorizada a aplicar um fator de acréscimo ao valor das mensalidades a título de compensação.

Artigo 135º - A diretoria deverá elaborar uma tabela de sanções para evitar a aplicação de diferentes sanções para problemas iguais que eventualmente ocorrerem.

Artigo 136º - As notificações encaminhadas para obras em execução ou paralisadas terão os seguintes prazos para manifestação e/ou regularização do Associado:

I - Casos relacionados a limpeza e remoção de entulhos em lotes, obras ou áreas comuns: 02 (dois) dias úteis;

II - Casos relacionados a organização geral da obra: 05 (cinco) dias úteis;

III - Casos relacionados a problemas técnicos de execução: 15 (quinze) dias úteis.

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS E OMISSÕES

Casos omissos neste Regulamento deverão ser encaminhados pelos interessados à Diretoria para análise e que decidirá a respeito, ouvida a Comissão Técnica e o Diretor Técnico.

ANEXO I – PADRÃO DE CALÇAMENTO



QUADRO DE AVISOS GERAIS

**SE ATENTAR AO NIVELAMENTO DA CALÇADA

**VERIFICAR INCLINAÇÃO ADEQUADA PARA CADA CALÇADA



VISTA SUPERIOR

ANEXO II – GLOSSÁRIO

- **ALINHAMENTO:** a linha divisória entre o LOTE e o LOGRADOURO PÚBLICO.
- **ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO:** a medida do PERFIL NATURAL DO TERRENO ao ponto mais alto da COBERTURA podendo gerar RECUOS variáveis, resultantes de escalonamento dos andares na extensão vertical do mesmo, até indicar o RECUO máximo resultante da altura (H) referente ao teto do andar mais alto.
- **ALVARÁ:** ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço, conforme o caso.
- **ÁREA CONSTRUÍDA:** a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas da edificação, não sendo computado nesse cálculo as áreas pavimentadas descobertas e PISCINAS.
- **ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** somatória das áreas construídas dos diversos PAVIMENTOS de toda a edificação no LOTE.
- **ÁREA OCUPADA:** a área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o LOTE.
- **BALANÇO:** qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do PAVIMENTO.
- **BEIRAL:** o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.
- **CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA:** o documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, a requerimento do ASSOCIADO, quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.
- **DESDOBRO DE LOTE:** parcelamento do solo que não resulte em aberturas de vias.
- **DIVISA:** a linha limítrofe de um LOTE; divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do LOTE e voltada para a TESTADA principal.
- **EDÍCULA ou INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:** a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal, separado desta e localizado na área situada entre a fachada posterior e a DIVISA de FUNDO DO LOTE.
- **EDIFICAÇÃO MONOBLOCO:** a edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.
- **FAIXA DE RECUO:** área do LOTE não edificável compreendida entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção do respectivo PAVIMENTO da edificação ao qual se aplica,

medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

- **FUNDO DO LOTE:** é a DIVISA oposta à frente.
- **“HABITE-SE”:** o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar a edificação.
- **INCLINAÇÃO:** a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.
- **LOGRADOURO PÚBLICO:** é todo e qualquer espaço de uso comum do povo, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes (AV), sistemas de lazer (SL), parques e praças. **LOTE:** parcela de terreno do LOTEAMENTO com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos.
- **LOTE DE APOIO:** o LOTE que faz DIVISA com o LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.
- **MURO DE ARRIMO:** o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE.
- **OBRA:** realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.
- **PASSEIO:** a parte da VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO destinada ao trânsito de pedestres.
- **PATAMAR:** a superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.
- **PAVIMENTO:** qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subsequentes, não superior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e desde que não gere planos sobrepostos.
- **PAVIMENTO MEZANINO:** PAVIMENTO intermediário de um ambiente com pé direito duplo, ocupando área máxima de 50% (cinquenta por cento) do vão entre o entre o piso e o teto deste ambiente e de acordo com o previsto na legislação municipal.
- **PAVIMENTO SUBSOLO OU PAVIMENTO EMBASAMENTO (INFERIOR):** é o PAVIMENTO ou PAVIMENTOS situados imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO.
- **PAVIMENTO SUPERIOR:** o PAVIMENTO imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.
- **PAVIMENTO TÉRREO:** é aquele definido pelo projeto, respeitando-se uma diferença de 1,00m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima do PONTO MEDIANO da guia do logradouro público principal e de acesso ao LOTE.

- **PISCINA:** tanque artificial destinado à natação ou à recreação.
- **PONTO MEDIANO:** é a média dos níveis do terreno natural na TESTADA do LOTE e utilizada para o acesso principal a ele.
- **PREFEITURA:** Prefeitura do Município de Itapevi, Estado de São Paulo.
- **PROFUNDIDADE DO LOTE:** é a distância entre a frente e o FUNDO DO LOTE; se a forma do LOTE for irregular, adota-se a profundidade média.
- **RECUO:** menor distância entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção do respectivo PAVIMENTO da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.
- **SERVIDÃO:** a ÁREA “NON AEDIFICANDI” onde é executada a passagem de canalizações de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.
- **SÓTÃO:** ambiente fechado para utilização como depósito, sem permanência humana, em espaço livre existente entre o telhado e o teto do pavimento superior.
- **TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO:** a taxa definida no estatuto social da ASSOCIAÇÃO.
- **TAXA DE MANUTENÇÃO:** a taxa definida no estatuto social da ASSOCIAÇÃO.
- **TAXA DE OCUPAÇÃO:** é o índice obtido dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área do LOTE, não se computando nesse cálculo pavimentações descobertas, pergolados descobertos e PISCINA.
- **TESTADA:** o ALINHAMENTO do LOTE lindeiro à VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO de acesso ou de maior importância viária.
- **TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE:** o perfil modificado do terreno após o recebimento do LOTE, conforme modificações realizadas pelo ASSOCIADO.