



ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CHÁCARA
SANTO ANTONIO

REGULAMENTO DE OBRAS RESIDENCIAL CHÁCARA SANTO ANTONIO

A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTO ANTONIO, conforme disposto no artigo 60 do capítulo VIII - das Disposições Gerais e Transitórias do Estatuto Social, vem através do presente apresentar a seus associados, o Regulamento de OBRAS aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária de 05/10/2024 e a redação a abaixo retransmitida na Assembléia Geral Ordinária de 23/08/2025.

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES - DO PROJETO, LICENÇA DE OBRA, UTILIZAÇÃO, MODIFICAÇÃO E "HABITE-SE"

Art.1º- As obras que os proprietários vierem a executar em seus lotes estão sujeitas às cláusulas e condições constantes do seu compromisso de venda e compra, com as restrições impostas pela loteadora do empreendimento, pela Prefeitura Municipal de Botucatu, e pelas demais disposições legais, mormente quanto à área a ser construída, suas divisas e seus recuos, sendo que o seu início está condicionado à apresentação do respectivo alvará de licença para construção, expedida pela Prefeitura Municipal de Botucatu.

Art.2º- O proprietário do imóvel, ou seu possuidor, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, assegurando todas as informações cadastradas relativas a seu imóvel.

Art.3º- Qualquer construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição, somente poderá ser iniciada no loteamento se o interessado tiver previamente aprovada a sua obra junto à Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio, e obtido o respectivo alvará de licença da construção, junto à Prefeitura Municipal de Botucatu.

Art.4º- Antes da obtenção de Licença de Obras, o interessado deverá aprovar junto à Associação o seu projeto, devendo para tanto apresentar os seguintes documentos:

- I- Projeto de acordo com o artigo 6º, em três vias no mínimo;
- II- CND- Certidão Negativa de Débitos junto a ASSAN, este deverá ser emitido pelo escritório de contabilidade contratado pelo condomínio.
- III- Memorial descritivo dos materiais, serviços e métodos de trabalho que serão empregados na obra, em três vias no mínimo, deverá também ser entregue uma cópia digital.
- IV- Cópia xerox do registro de imóveis do instrumento de venda e compra do lote, em uma via no mínimo;
- V- Memorial do sistema de esgoto, com cálculos e desenhos, além da implantação em planta, em três vias no mínimo;
- VI- Memorial de piscina, se houver, em três vias no mínimo;
- VII- Localização da obra, ou no caso de não haver ainda indicação precisa, referência a um ponto facilmente identificável, constar referência ao loteamento;
- VIII- Natureza da obra: construção, reconstrução, acréscimo, demolição ou movimento de terra;
- IX- Nome do autor do projeto;



X- Nome do responsável técnico;

Art.5º- Os projetos só serão aceitos pela Associação, quando legíveis e elaborados de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, no qual deverão constar os seguintes dados:

I- Natureza e local da obra, nome do proprietário e escalas utilizadas, com a especificação da rua, quadra e número do lote;

II- Espaço próprio, contendo as assinaturas do interessado, do autor do projeto e do responsável técnico, com indicação dos números de registro no CREA, na Prefeitura Municipal e do número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

III- espaço próprio, com inserção dos seguintes dados:

a) linha norte-sul;

b) planta de situação, sem escala, com a localização do lote e a denominação das ruas circunvizinhas;

IV- Espaço próprio, com a discriminação da área do terreno, áreas ocupadas pela edificação da construção, já existente, reconstrução, demolição, reforma ou acréscimo, discriminadas por pavimentos, área livre, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação;

V- Espaço reservado para carimbos de aprovação.

Parágrafo único- No caso de vários desenhos de um projeto que não caibam numa única folha, será necessário numerá-las no local do "quadro legenda" em ordem crescente, indicando a quantidade de folhas.

Art.6º- Do projeto devem constar os seguintes elementos:

I- Planta de cada um dos pavimentos que comportar o edifício, embasamento, rés do chão, porão, sótão e suas respectivas dependências, com indicação do destino de cada compartimento e suas respectivas dimensões;

II- Duas elevações de fachada, uma da fachada voltada para as vias internas, e outra lateral;

III- planta de locação em que se indique:

a) posição do edifício a construir em relação às linhas limitrofes, devidamente cotadas, localização das servidões que porventura onerem o imóvel, locação de postes e árvores defronte o imóvel;

b) orientação norte-sul;

c) perfil longitudinal e perfil transversal do terreno, em posição média, sempre que este não for em nível, tomando-se como referência o nível do eixo da rua, ou cotas de níveis do lote, sem prejuízo do levantamento planialtimétrico da área, se necessário;

IV- Cortes transversais e longitudinais da obra principal, mostrando as alturas dos peitoris, aberturas, pés-direitos e barras impermeáveis;

V- Planta da cobertura com indicação das caídas de águas, em escala mínima de 1:200 para construções residenciais;

Art.7º- É reservado, à Associação dos Proprietários, o direito de indagação sobre os destinos das obras em conjunto e seus elementos componentes e recusar, justificadamente, aqueles que forem julgados inadequados ou inconvenientes, sobre aspectos de segurança, higiene e salubridade.



Art.8º- Os elementos gráficos referidos no artigo 6º, serão apresentados em três vias no mínimo, todas em papel de boa qualidade e legíveis, que terão o seguinte destino após aprovação:

I- Uma via ficará no arquivo da Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio, desde que possua carimbo de aprovação;

II - Uma via ficará no arquivo da Administradora;

III- Uma via será devolvida ao interessado.

Nota- Caso o interessado necessite outras cópias para apresentar nos órgãos públicos, deverá solicitar junto à Comissão, que providenciará mediante a comprovação da veracidade das mesmas com o projeto aprovado.

Art.9º- Os projetos deverão ser elaborados em escalas mínimas de 1:100 para plantas, cortes, fachadas, locação e perfis de terreno; 1:200 para cobertura;

Parágrafo Primeiro- Poder-se-ão exigir desenhos em escalas maiores, de acordo com a importância do projeto, pelos órgãos técnicos.

Parágrafo Segundo- A escala não dispensa o emprego de cotas para dimensões dos diversos compartimentos, pé-direito e posições das linhas limitrofes.

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

Parágrafo Quarto- Se durante a execução da obra for constatado divergências entre os recuos do projeto em relação a obra, poderá ser imposto a correção da divergência com base neste regulamento, caso as medições estejam com divergência que reduzam os recuos e que impactam nas divisas laterais e padrões estabelecidos no condomínio, serão aceitas divergências de até 5% entre projeto e obra.

Art.10º- Para análise dos pedidos de licença para execução de obra pela Associação, o proprietário deverá apresentar à mesma, uma cópia do seu contrato aquisitivo, acompanhado do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Único- A Associação somente procederá a análise do pedido de licença para execução de obra, se o proprietário estiver quites com as contribuições devidas à Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio.

Art.11º- Havendo durante o período de obra, substituição do responsável técnico, o proprietário deverá comunicar expressamente à Associação, o nome e a qualificação do novo responsável técnico.

Art.12º- Todas as comunicações referentes a assuntos de construção objeto deste Regulamento, deverão ser devidamente protocoladas pelo interessado, perante a Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio.

Art.13º- A Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio, se exime do reconhecimento de direitos autorais e pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração do projeto.

Art.14º- Se os projetos não estiverem completos ou apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos, o autor do projeto será notificado para prestar esclarecimentos, no prazo de quinze dias úteis, contados da data de recebimento de notificação, cuja falta de atendimento implicará no arquivamento do processo.



ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CHÁCARA
SANTO ANTONIO

Parágrafo Primeiro- As retificações serão feitas de modo que não hajam emendas ou rasuras, podendo inclusive serem substituídas as plantas.

Parágrafo Segundo- No caso de retificação nas peças gráficas o autor do projeto deverá colar em cada uma das vias, as correções devidamente autenticadas, não sendo aceitos desenhos retificados em papel que não comporte por suas dimensões reduzidas a necessária autenticação, nem correções feitas a tinta nos próprios desenhos.

Art.15º- Uma das vias do projeto aprovado, devolvida ao interessado juntamente com memoriais, deverá ser encaminhada aos órgãos públicos, a fim de obterem a licença da obra.

Parágrafo Único- Após a retirada da Licença de Obra nos órgãos Públicos, deverá ser encaminhada cópia para o arquivo da associação.

Art.16º- Caracteriza "obra iniciada" a conclusão de baldrame, sapatas e estaqueamento de construção, a demolição de paredes nas reformas ou acréscimos ou não de área, ou demolição de pelo menos metade das paredes em caso de reconstrução.

Parágrafo Único- As construções das edificações residenciais deverão ser fiscalizadas pelo engenheiro responsável do Condomínio e/ou pela comissão de obras, só poderão ser iniciadas após a análise prévia das locações de estacas, baldrame, sapatas entre outros elementos estruturais afim de garantir a fidelidade da execução quanto ao projeto desenvolvido pelo responsável técnico da obra, obedecendo as etapas a seguir:

I - Antes do início da obra, quando se tratar de modificação e/ou acréscimo;

II - Durante a execução dos alicerces;

III - Durante a execução da cobertura;

IV - Na conclusão da obra, antes da concessão do habite-se;

V - A qualquer tempo ou quando houver suspeitas de divergências ou a critério do condomínio.

VI - As visitas técnicas, quando houver profissional contratado pelo condomínio, serão devidas dos compartimentos, será necessária a aprovação de projeto substitutivo, com as modificações respectivas.

Art.17º- Para modificação em projetos aprovados, assim como para alteração da destinação dos compartimentos, será necessária a aprovação de projeto substitutivo, com as modificações respectivas.

Parágrafo Primeiro- O requerimento solicitando aprovação do projeto substitutivo deverá ser acompanhado do projeto anteriormente aprovado.

Parágrafo Segundo- A aprovação do projeto substitutivo e modificativo de uso será anotada na Aprovação anteriormente feita, que será devolvida ao requerente juntamente com o projeto anterior.

CAPITULO II DAS NORMAS PARA EDIFICAÇÃO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.18º- Os proprietários, obrigam-se a atender e respeitar, além das normas e posturas da Prefeitura Municipal de Botucatu e do disposto no capítulo VIII do Código Civil de 2002, as seguintes restrições e exigências quanto as edificações a serem promovidas em

Av. Maria Nazareth Roseiro, 420 – Botucatu/SP – CEP 18611-580



cada um dos lotes:

I- Não poderá ser edificada mais do que uma residência e respectiva dependência, em um lote, com a área mínima de construção de 100,00m² e com uma ocupação máxima do terreno em 65% (sessenta por cento) incluindo edícula;

II- É expressamente proibida a utilização ou adaptação do lote residencial para fins comerciais, industriais, prestação de serviços ou quaisquer outras atividades não residenciais, incluindo-se nessa proibição o exercício de profissão liberal em caráter pessoal e individual de qualquer habitante do imóvel;

III- as construções deverão ser executadas obrigatoriamente em alvenaria, blocos de cimento ou material similar, ficando expressamente proibida as construções de madeira "baixo custo", ainda que a título provisório;

IV- É expressamente vedada a construção de casas consideradas como "populares";

V- As ligações de Luz, Telefone, TV e Internet serão subterrâneas, entre o alinhamento da rua, o prédio e suas dependências;

VI- É Vedado impedir, por qualquer meio, o natural escoamento de água pluviais dos lotes vizinhos, devendo, para tanto, ser sempre conservada a topografia local;

VII- É permitida a unificação de dois ou mais lotes, caso em que os recuos laterais serão considerados como um todo e um único lote e em suas novas divisas, mantendo o recuo mínimo de 5m em toda a extensão frontal dos lotes, sem prejuízo a observância de todas as restrições impostas neste contrato/regulamento, inclusive na hipótese de posterior desmembramento dos lotes unificados, ficando a ressalva, na hipótese de desmembramento cada unidade deve ter no mínimo 450m² e deverá atender os recuos e regras gerais do regulamento.

VIII- Independentemente do previsto na alínea acima, a obtenção de fração individual de contribuição junto a Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antônio, será sempre considerada tendo como base a fração de 1/88(um oitenta e oito avos) para cada lote originário do loteamento.

IX- É terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

X - No lote de terreno só será admitida a manutenção ou criação de animais domésticos, desde que mantidos em locais adequados, vacinados e em perfeito estado de limpeza e higiene.

XI- Quanto aos projetos e utilização dos lotes, deve ser considerado que só será admitido a manutenção ou criação de animais domésticos, desde que mantidos em locais adequados, vacinados e em perfeito estado de limpeza e higiene.

XII- nenhuma habitação poderá ultrapassar os 9,00 m (nove metros) de altura acima do nível da rua, sendo que as torres, mirantes, caixas d'água e portaria deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal.;

XIII- os projetos necessários bem como as construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra;

Art.19º- O muro divisório, nos limites da unidade poderão ser feitos com a construção de muros divisórios, que deverão ser executados em alvenaria revestida com argamassa de cimento, areia e cal com altura não superior a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), medidos da guia do meio fio do seu recuo frontal, devendo sua extensão cobrir somente os limites laterais limitrofes com outra unidade e dos fundos. No limite frontal o recuo para a execução de qualquer



construção, inclusive dos muros divisórios laterais, não poderá ser inferior a 5,0 m (cinco metros), ficando a ressalva que as muretas nesta dimensão devem ter no máximo 90cm (noventa centímetros). No limite lateral que fizer confrontação com qualquer via de circulação do Condomínio o recuo para a execução de qualquer construção não poderá ser inferior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), devendo nas curvas dos lotes de esquina respeitadas 3,0m (três metros), para possibilitar a visibilidade. Não serão permitidas, em hipótese alguma, construções de muros de divisa nos limites frontais, com a ressalva que edificação de muros nas vias de circulação do condomínio, serão facultadas desde que respeitadas critérios técnicos, urbanístico, vislumbrando manter a visibilidade das vias, principalmente nas esquinas são diferentes, de forma que as condições de cada um únicas, devendo ser tratadas na medida da sua singularidade. Por fim, será facultado o fechamento com cercas vivas, cercas vazadas ou gradil em madeira, PVC, Alumínio ou aço, as quais deverão possuir no máximo segundo este regulamento, seguindo as seguintes características:

I- Os muros divisórios deverão ser argamassados pelo lado externo quando não existirem casas vizinhas aos mesmos no caso de existir vizinhança, os envolvidos deverão entrar em acordo.

II- A altura inicial dos muros divisórios será determinada a partir do recuo frontal. Em toda a extensão das divisas permitidas os muros poderão ser escalonados para melhor adaptação aos desníveis dos terrenos. A altura final dos muros não poderá ser superior a 2,5m medidos a partir do piso acabado contíguo ao muro.

III- Nos lotes localizados nos limites do Condomínio, a altura dos muros laterais e de fundos não poderá ser superior à altura dos muros limítrofes já existentes no Condomínio, com exceção dos lotes em desnível.

IV- A construção de muros compartilhados, ou seja, aqueles construídos no eixo das divisas entre os lotes, deverá ser acordada por escrito entre os proprietários das unidades.

V- Os muros construídos dentro dos limites da unidade só poderão ser utilizados para quaisquer fins (colocação de luminárias, passagem de canos ou assemelhados) pelo proprietário que o construiu, salvo acordo entre as partes.

VI- Nos casos de lotes com desnível entre a guia do meio-fio e o seu recuo frontal e/ou lateral, o mesmo deverá ser ajustado através de rampas, passarelas ou degraus apenas dentro dos limites dos lotes. Não será permitido, em hipótese alguma, o ajuste de nível dentro das áreas de uso comum. A construção de rampas para o acesso de veículos deverá ser executada dentro dos limites do lote, excetuando-se o rebaixamento da guia do meio-fio. Os degraus, passarelas e/ou rampas não serão considerados como parâmetro para verificação de recuos.

VII- As áreas de uso comum localizadas em toda a extensão das divisas dos lotes voltadas para as vias de circulação deverão ser executadas pelo condômino de acordo com o projeto urbanístico aprovado pela assessoria técnica do condomínio.

VIII- O padrão para a construção das calçadas deverá obedecer às normas de acessibilidade determinadas pela Prefeitura, pelo CREA e pela ABNT e deve permitir a integração/fluidez entre as calçadas dos lotes adjacentes.

IX- Toda extensão da calçada adjacente ao lote é de responsabilidade do proprietário, sendo assim toda manutenção e cuidados cabem ao proprietário estando sujeito a imposições ou penalidades descritas neste regulamento.

XI- É permitido a instalação de sistemas de proteção contra sol e chuvas como pergolados, toldos a área dos recuos laterais desde que não ultrapassem a altura do muro de divisa de 2,5m e não seja caracterizado como "cômodo", em casos onde o muro de divisa for mais alto que os 2,5m devido a ajustes de correção do terreno do lote adjacente deverá ser apresentado o projeto a comissão de obras para avaliação, objetivando a não perda dos padrões estabelecidos.



DOS RECUOS

Art.20º- Não será permitida a construção de quaisquer edificações, ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites laterais limitrofes com outra unidade e de fundos, exceto para a construção de edícula conforme as especificações a seguir:

I- Os terrenos que estiverem locados na esquina deverão obedecer a distância mínima de 5,00 m (metros) do limite frontal confrontante as vias de circulação e o mínimo de 1,5 m (um metro e meio) nas laterais limitrofes, devendo nas curvas dos lotes de esquina respeitadas 3,0m (três metros), para possibilitar a visibilidade, mesmo este sendo confrontante as vias de circulação.

II- Os degraus, rampas, passarelas ou taludes necessários ao ajuste de nível entre a guia do meio-fio e o recuo frontal/lateral do lote não serão considerados para efeito de recuo, mas devem estar dentro dos limites do lote.

III- Os elementos meramente decorativos como jardineiras, floreiras ou similares não serão considerados para efeito de recuo, desde que não se constituam em áreas úteis ou tenham mais que 50 cm (cinquenta centímetros) de profundidade.

IV- Os beirais e/ou marquises da edificação principal deverão estar a uma distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, exceto nos casos de garagem "colada" neste caso pode exceder 6m (6 metros) ao longo da divisa lateral.

V- Será facultada a colocação de portões para fechamento lateral das residências, desde que obedecido os recuos e altura máxima previstos neste Regimento Interno.

Art.21º- Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 5,0 m (cinco metros) do limite frontal da unidade (terreno) ou seja 2,0m (dois metros) de calçada e 5,0m (cinco metros) de recuo frontal.

Art.22º- Os recuos serão obrigatórios tanto para o pavimento térreo quanto para o pavimento superior das edificações.

Art.23º- Considera-se como limite frontal aquele de menor dimensão, voltado para a via de circulação.

Art.24º- Será permitido colar a edificação em uma das divisas laterais, excetuando-se aquelas voltadas para a via de circulação do condomínio, até o limite de 6m (seis metros) de comprimento ao longo da referida divisa, desde que obedecido os seguintes critérios:

I- O ambiente a ser construído só poderá ser utilizado para garagem com suas aberturas de frente e fundo vazadas.

II- A garagem "colada" deverá ter largura mínima de 2,5m (dois metros e meio).

Art.25º- Não será permitido, em hipótese alguma edificar pavimento superior nesta área colada.

Art.26º- Será permitido construir edícula ao longo de até 100% da extensão da divisa de fundo.

Art.27º- A edícula só poderá ter pavimento térreo, não se admitindo em qualquer hipótese a edificação de pavimento superior.

I- As paredes da edícula deverão estar a uma distância mínima de 1,0 m (um metro) da edificação principal, não podendo haver a sua utilização compartilhada.

II- Os beirais e/ou marquises da edícula devem estar a uma distância mínima de 50 cm (cinquenta centímetros) da edificação principal.



Art.28º- A altura máxima da construção não deverá ultrapassar 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e 6,0 m (seis metros) de profundidade.

Art.29º- A área de ocupação das edículas não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área de ocupação da edificação principal.

Parágrafo único. Define-se como taxa de ocupação o percentual da projeção horizontal da edificação, em relação à área da unidade.

Art.30º- Não será permitida a construção de edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, excluindo-se, nesse caso, terraços descobertos, solarium sobre a laje de cobertura ou pavimentos de subsolo e sótãos.

DAS OBRAS

CAPITULO III

DOS CONSTRUTORES

Art.31º- Os proprietários deverão colocar em lugar apropriado e com caracteres bem visíveis placa voltada para a via pública, com a indicação do nome dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra, contendo os seus registros e endereço comercial, tendo as dimensões mínimas de 1,20m por 0,60m, que deverá permanecer no local, no período compreendido entre o início e o término da obra.

Parágrafo único – A placa de identificação deverá ser colocada em lugar apropriado com caracteres bem visíveis, voltada para a via pública, com a indicação do nº da quadra e nº do lote, nº do processo de aprovação na Associação e nº do processo da licença da obra, tendo dimensões exatas de 0,40 m por 0,30m (conforme modelo fornecido pela Associação), que deverá permanecer no local, no período compreendido entre o início e término da obra.

CAPITULO IV

DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art.32º- As construções deverão ser exclusivamente de alvenaria, sendo expressamente proibido, portanto, a construção de casas pré-fabricadas, de madeira, mistas, etc.

CAPITULO V

DOS TAPUMES, ANDAIMES E DEMAIS PROTEÇÕES

Art.33º- Durante o período de construção, o responsável pela obra, bem como o proprietário, é obrigado a conservar o passeio fronteiro desobstruído, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.



Parágrafo Primeiro – Construtores, pedreiros ou prestadores de serviço poderão acessar o condomínio apenas para deixar e retirar materiais e ferramentas das obras, sendo necessário estacionar os veículos fora das dependências do condomínio. O proprietário da obra é responsável por orientar e fazer cumprir as medidas de controle.

Parágrafo Segundo- Construtores, pedreiros ou prestadores de serviço são responsáveis por todo alimento trazido até as obras, bem como seu descarte conciente objetivando a não proliferação de pragas nas dependências do condomínio. O proprietário da obra é responsável por orientar e fazer cumprir as medidas de controle.

Art.34º- Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via ou passeio público com materiais de construção, além do alinhamento do lote.

Parágrafo Primeiro- Estão incluídos neste artigo, a proibição da execução de argamassas ou depósitos de entulho fora dos limites do terreno.

Parágrafo Segundo- O proprietário será responsabilizado por materiais, argamassas, águas de lavagem, resíduos de terra, areias e qualquer outras situações que venham a sujar as vias internas do Condomínio, bem como galerias de captação “boca de lobo” sua limpeza e indenização caso causem maiores danos.

Parágrafo Terceiro- É de responsabilidade do morador junto a empreiteira, fornecer condições seguras de trabalhos como uso de EPIs e guarda de materiais e ferramentas usados durante e após as obras, sendo o morador responsável no caso de não fornecer estrutura mínima de segurança como o fornecimento de “contêiner” ou estrutura semelhante para guardar de materiais e ferramentas. Ficando a ASSAN isenta de quaisquer responsabilidades.

CAPITULO VIII

Art.35º- No caso da paralização das obras por um período não determinado e inferior a um ano, deverá ser colocado tapume para impedimento do acesso de pessoas estranhas à obra, aumentando as considerações de segurança.

Parágrafo Primeiro- Será também exigido a remoção de todo entulho da obra e acondicionamento de material tijolos, madeiras e outros longe de paredes e afastada do solo para evitar a proliferação de pragas, o controle de vegetação também são necessários nestes locais, desta forma a ASSAN em caso de não ação por parte do proprietários pode solicitar a roçada e enviar o boleto ao proprietário.

CAPITULO VI

DO MOVIMENTO DE TERRA

Art.36º- Para os serviços de movimentação de terra, bem como para a construção do muro de contenção, o proprietário da obra deverá solicitar um requerimento junto a Comissão de Obras da Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antônio para a liberação dos mesmos. É obrigado a proteger os prédios lindeiros, vias e logradouros públicos, por meio de obras de proteção e contenção contra deslocamentos de terra e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade pelos danos que possam ocorrer.

Art.37º- Deverá manter o passeio, as sarjetas e as ruas limpas após qualquer tipo de movimentação de terra.

CAPITULO VII

DO FUNCIONAMENTO DO CANTEIRO DE OBRAS

Art.38º- Os proprietários do lote, juntamente com os responsáveis pela obra, deverão se cadastrar junto à Associação para expedição de crachás identificativos de toda e qualquer pessoa que executar qualquer tipo de serviços em sua obra, inclusive o próprio responsável por ela.



Parágrafo Único- Para identificação, retirar junto à Portaria, ficha de identificação que deverá ser preenchida individualmente e assinada pelo proprietário do lote como responsável, e entregue para execução de crachá, junto com 2 fotos, xerox do documento de identidade, xerox de antecedentes criminais (fica facultativo a apresentação do mesmo, sendo que o proprietário se responsabilizará perante a Associação por qualquer assunto referente ao mesmo, assinando um termo de responsabilidade pelas atividades prejudiciais que venham a afetar o loteamento e seus moradores).

Art.39º- O canteiro de obras de cada lote deverá se limitar às linhas de divisa do mesmo. Caso se utilizarem do espaço do seu vizinho, deverá apresentar autorização por escrito para tal uso e ao finalizar a obra ou por solicitação do proprietários deverá deixar o terrenos nas mesmas condições em que se encontravam.

Art.40º- O horário de funcionamento das obras se restringirá: das 7:00 hs às 18:00 horas, de Segunda-feira à Sexta-feira, e Sábado das 7:00hs às 14:00 horas, sendo que não será permitido a permanência do pessoal na obra. Caso haja necessidade de serviços fora do horário, deverá ser comunicada com antecedência de 48 horas, e os mesmos não poderão interferir com a tranquilidade e segurança do loteamento.

Parágrafo Único- Não será permitida a permanência de pessoas na obra durante o período noturno, nem nos sábados após as 14 horas e Domingos, a não ser que seja um vigia da obra em sua função.

Art.41º- A Associação esclarece que os proprietários deverão passar as tubulações de rede de drenagem interligando até a guia da rua mais próxima, às suas expensas ou em comum acordo com os demais proprietários.

CAPITULO VIII

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E DOS RECURSOS

Art.42º- Considera-se infração para os fins deste regulamento, a desobediência ou inobservância de suas disposições e das demais normas nele pertinentes, que a suplemente ou que a regulamente.

Paragrafo Primeiro- O Projeto Executivo somente será aprovado pela ASSAN quando, todas as pendencias financeiras estiverem quitadas juntos a Associação dos Proprietários do Residencial Chácara Santo Antonio

Art.43º- As Infrações serão apuradas pela fiscalização, iniciando com a lavratura do auto de infração, observados os prazos da mesma.

Parágrafo Único- O Auto de Infração será avaliado pela Comissão de Obras autuante, seguindo-se a lavratura do Auto de Imposição de penalidade, conforme as regras do Código Civil de 2002 no que tange aos condomínios de acordo com transcrito abaixo:

Art. 1336: São deveres do condômino:

- I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 2o. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente



das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

CAPITULO IX

DO PROCESSAMENTO DAS MULTAS

Art.44º- O Auto de Infração será lavrado em impresso próprio, destinando-se a primeira via ao autuado, e conterà:

I- Nome do proprietário, quadra e lote de onde caracteriza-se a autuação;

II- O ato ou fato constitutivo da infração, o local, a hora e a data respectivos;

III- a disposição legal e ou regulamentar transgredida;

IV- Indicação do dispositivo legal ou regulamentar que comina penalidade a que fica sujeito o infrator;

V- O prazo de dez dias para defesa ou impugnação do Auto de Infração;

VI- Nome e cargo legíveis da autoridade autuante e sua assinatura;

VII- A assinatura do autuado ou, na sua ausência, de seu representante legal ou preposto e, em caso de recusa, a consignação dessa circunstância pela autoridade autuante e a assinatura de duas testemunhas, quando possível.

Parágrafo Único- Na impossibilidade de ser dado conhecimento diretamente ao interessado, esse deverá ser cientificado do Auto de Infração, por meio de carta registrada.

Art.45º- Da imposição da penalidade, poderá o interessado recorrer à Associação dos Proprietários no prazo de quinze dias corridos, contados de sua ciência.

Art.46º- Transcorrido o prazo fixado sem que tenha havido interposição de recurso ou pagamento de multa, o infrator será notificado para recolhê-la no prazo de quinze dias corridos.

Art.47º- Havendo Interposição de recurso, após decisão denegatória definitiva, será feita a Notificação de que trata o artigo anterior.

Art.48º- Os recursos só terão efeito suspensivo nos casos de imposição de multa.

Art.49º- O interessado tomará ciência das decisões da Associação:

I- Pessoalmente, ou por seu procurador, à vista do processo ou;



ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CHÁCARA
SANTO ANTONIO

II - Mediante notificação, que poderá ser feita por carta registrada.

Art.50º- O desatendimento às disposições do regulamento sem a devida aprovação ou em desacordo com o mesmo, constituem infração sujeita à aplicação das penalidades pecuniárias mensais e sucessivas até a efetiva reparação da irregularidade.

Art.51º- As multas por infrações serão estipuladas de acordo com o disposto no Código Civil de 2002, em conformidade com os artigos 1.336 e 1.337.

Parágrafo Primeiro: Tem-se como referências de infrações para Canteiros de Obras:

I- Obstrução do passeio ou sua utilização como canteiro de obras ou para carga/ descarga de materiais

II- Prejuízos à arborização da rua, à iluminação pública, etc.

III- O não cumprimento do projeto aprovado, desobediência aos recuos exigidos pelo regulamento.

IV- A locação inadequada das estacas da futura residência, entrando em inconformidade com o projeto.

V- O não cumprimento das exigências às execuções dos elementos estruturais tais quais brocas, vigas baldrame, sapatas, blocos de fundação, pilares, vigas entre outros que garanta (m) a segurança da (s) pessoa (s) que ali irá residir.

BOTUCATU, 20 de Março de 2025.

Presidente

Indalécio Antônio Fávero Filho

Diretor Tesoureiro

Aknesca de Fatima Novelli Martins

Conselho Fiscal

Diego Mores Cardoso

Vice-Presidente

Celso Pereira Caricati

Comissão de Obras

Eng. Daniel Magro Padovani

Engenheiro Responsável

Diones Silva Araújo