



W Park

condomínio industrial

REGULAMENTO DE OBRAS

*Normas de proteção e restrições para
o uso do solo e edificação do loteamento*

Rev.02 - 26.05.2014

REGULAMENTO DE OBRAS

Normas de proteção e restrições para o uso do solo e edificação do loteamento

Este **REGULAMENTO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL WPARK** tem como finalidade disciplinar a conduta de Obras neste Loteamento Industrial sito à Rodovia João Tosello, Km 66+391 em Mogi Mirim/SP, complementando e na conformidade com o que determina a Lei nº. 6766 do Código Civil brasileiro e outras posteriores, como também as determinações do Estatuto Social e “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e outras Avenças”.

Capítulo I – DAS RESTRIÇÕES DO USO DE LOTE

Artigo 01 – Os lotes serão exclusivamente industrial, onde são permitido os seguintes usos:

a-) é permitida a instalação de atividades industriais de pequeno, médio e grande porte, assim como serviços relacionados à atividade industrial, com a infra-estrutura adequada ao transporte de carga e passageiros, ao fornecimento de energia e às comunicações, bem como com a execução de medidas adequadas a ampliar a oferta dessa infra-estrutura em função da redefinição das demandas locais e reduzir ao máximo possível a poluição, a prevenir e a reparar eventuais danos ambientais.

b-) é permitida, além do uso industrial, as seguintes exceções: instalação de serviços relacionados à atividade industrial ali instalada, implantação de unidade residencial destinada à caseiros, vigias e zeladores.

c-) é vedado seu uso para quaisquer outros fins.

Artigo 02 – Todo o acesso às dependências dos lotes deverá ser efetuado exclusivamente através da portaria central, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através das áreas de lazer e áreas comuns;

Artigo 03 – Não será permitida a construção de mais de uma unidade por lote compromissado;

Artigo 04 – No caso da união de dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Compra e Venda, e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote resultante, e a taxa associativa continuará incidindo sobre os lotes anteriormente envolvidos;

Artigo 05 – Não será permitido o desmembramento do lote, mesmo que a legislação Federal ou Municipal venha, a qualquer tempo, regulamentar o uso e ocupação de forma diferente, pena do(s) comprador (es) que desobedecerem esta condição, edificando mais que uma edificação no lote, responder pelas perdas e danos que causar ao empreendimento e aos demais compradores. Fica estipulado que ao associado que infringir o disposto neste artigo será aplicada e cobrada uma multa mínima de 100% (cem por cento) do valor venal do lote, revertida em favor da Associação, sem prejuízo do direito de ação judicial para restabelecimento do uso do lote;

Artigo 06 – ÁGUAS PLUVIAIS: o proprietário do edifício ou terreno superior terá seu direito de passagem da tubulação da rede de escoamento de água pluvial pela propriedade inferior, cabendo-lhe arcar com todos os custos inerentes à obra necessária com a instalação bem como a restauração de tudo o quanto seja afetado por essa obra na propriedade inferior, ficando assegurado o direito de este último estabelecer o trajeto dessa rede, observando-se em tudo, os termos dos artigos 69 e 70 do Decreto Federal n. 24.643 de 10/07/34;

Artigo 07 – ESCOAMENTO DE ESGOTO: não se aplica o direito de passagem do artigo anterior ao escoamento do esgoto.

Capítulo II – DA ANÁLISE DE PROJETOS E VISTORIA DE OBRAS

Artigo 08 – Nenhuma obra, construção, poderá iniciar-se no loteamento sem prévia e formal autorização da Diretoria da Associação e todo o projeto apresentado pelo associado para aprovação deverá obedecer além das exigências da lei, as normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato de Venda e Compra do Lote, nesse Regulamento e nas decisões das Assembleias.

Artigo 09 – O pedido de aprovação do projeto será feito por escrito, pelo associado, à Associação de Proprietários do Loteamento Industrial WPark ou pelo profissional responsável pela execução do projeto, acompanhado dos documentos mencionados no artigo 14, deste Regulamento, e da “Certidão Negativa de Débitos” quanto a Taxa de Contribuição Ordinária ou Extraordinária emitida pela Administradora do loteamento. Essa última terá o prazo de 03 (três) dias úteis para emitir a certidão.

Artigo 10 – A Administradora da Associação receberá o projeto e encaminhará ao “órgão ou profissional contratado pela Associação”, que terá o prazo máximo de 03 (três) dias úteis, após o recebimento do pedido, para emitir um parecer, podendo ser mantido contato com o associado interessado na aprovação do projeto, ou o profissional responsável, para esclarecimento de dúvidas;

Artigo 11 – Antes de iniciar o projeto de sua construção, os associados deverão entrar em contato com a Administradora contratada pela Associação dos proprietários, para certificar-se

de que o Regulamento de Obras que lhe foi fornecido está atualizado com decisões aprovadas em Assembleias Gerais e para solicitar a expedição da “Certidão Negativa de Débitos de Taxa de Contribuições Ordinárias e/ou Extraordinárias” exigida no artigo 09.

§ Único – A Administradora terá um prazo de 72 (setenta e duas horas) para confecção e disponibilização ao Associado da entrega retirada na “Certidão Negativa de Débitos de Taxa de Contribuições Ordinárias e/ou Extraordinárias”.

Artigo 12 – O projeto para edificação deverá ser encaminhado à Administradora contratada pela Associação do Loteamento, e somente após analisado e aprovado, deverá ser encaminhado para aprovação no CREA, SAAE e Prefeitura Municipal.

§ Único - Ocorrendo o inadimplemento do Associado na época da submissão do Projeto à Associação do Loteamento Industrial, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

Artigo 13 – Para a elaboração do projeto é necessário a contratação de um responsável técnico (Engenheiro Civil ou Arquiteto).

Artigo 14 – Para análise do projeto, deverá ser seguido o seguinte processo:

I – Análise dos projetos

Os projetos arquitetônicos serão apresentados no "órgão ou profissional contratado pela Associação dos proprietários", contendo:

a-) 06 (seis) cópias de planta de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos e cobertura;

b-) 2 (dois) cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, pavimentos e quando houver, subsolo, desde a guia fronteira até o limite posterior;

c-) 2 (duas) elevações, sendo uma frontal e outra lateral, com indicação dos limites do terreno e perfil natural do mesmo;

d-) 06 (seis) vias dos memoriais de construção;

e-) 02 (duas) vias do projeto do sistema de esgoto sanitário e pluvial;

f-) 02 (duas) cópias da A.R.T. ou R.R.T. do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida.

g-) 02 (duas) cópias do projeto altimétrico e ou topográfico.

h-) 02 (duas) cópias do contrato de compra e venda ou escritura do terreno.

Parágrafo 1º - As plantas deverão indicar claramente as disposições e divisas da obra e dependências, bem como a denominação de cada compartimento. Sendo que deverão ser devidamente cotadas, desde sua implantação até beirais de laje e coberturas.

II- Aprovação junto ao CREA, SAAE e Prefeitura Municipal.

Uma vez aprovadas as 06 (seis) vias dos documentos apresentados, serão devolvidas 05 (cinco) vias a (o) proprietário (a) com a assinatura e carimbo do responsável pela análise/aprovação. O responsável pela obra ou proprietário (a) deverá dar continuidade ao processo de legalização da obra junto aos órgãos competentes da legislação da cidade, os quais são CREA, SAAE e Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, utilizando as 05 vias dos documentos devolvidos pelo “órgão ou profissional contratado pela Associação dos proprietários, para aprovação nesses órgãos”.

III- LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA

Sucessivamente a aprovação pela Prefeitura, o proprietário deverá requerer à Administradora contratada pela Associação dos proprietários o documento “AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE INÍCIO DAS OBRAS” através de requerimento escrito que deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- 02 (duas) cópias do projeto aprovado;
- 01 (uma) cópia do Alvará de Obra emitido pela Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.
- 01 (uma) cópia da ART ou RRT do autor do projeto e responsável técnico.
- 01 (uma) cópia da Certidão Negativa de Débitos.
- 01 (uma) cópia do memorial descritivo de obra.

§ **Único** – Após o protocolo do requerimento a Administradora contratada pela Associação dos proprietários, expedirá, no prazo de 72 horas, a “AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAÇÃO DE INÍCIO DAS OBRAS” a qual deve ser apresentada pelo associado proprietário na Portaria;

Artigo 15 (HABITE-SE) – A mudança para a edificação somente deverá ocorrer quando a área construída estiver de acordo com Certificado de Conclusão de Obra, emitido pela Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, no mínimo 500 (quinhentos) metros quadrados, e após o fechamento do lote por meio de muros laterais e posterior.

Capítulo III – DAS RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO

Artigo 16 – Não será permitida a construção de prédios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de hospitais, consultórios, clínicas, colégios, templos, cinemas, teatros, hotéis e outros fins que não sejam exclusivamente industriais.

Artigo 17 – Para qualquer lote, serão permitidas construções de até 03 (três) pavimentos.

§ **1º** – O nível da face superior do piso térreo, nomeada “cota máxima”, será limitado a 1,00 (um) metro acima do ponto médio da guia fronteira do lote.

§ 2º – Havendo necessidade de construção de muros de arrimo em aclave, estes só poderão ser erguidos até a altura de implantação da cota máxima.

§ 3º – A altura máxima da edificação, considerando a cota máxima de implantação do pavimento térreo até a cumeeira da cobertura, platibanda ou torre de reservatório não poderá exceder 18,00 (dezoito) metros.

§ 4º – A obrigatoriedade da construção do muro de arrimo será de quem alterar o perfil natural do terreno, independente do vizinho.

Artigo 18 – Área de construção deverá ter no mínimo 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e a área de projeção horizontal do pavimento térreo e do pavimento superior não ultrapassem 70% (setenta por cento) da área total do lote e o coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um), ou seja, a área máxima edificável equivale a área do terreno, disposta em três pavimentos.

Artigo 19 – Fica expressamente proibida a construção de edificações em estrutura e paredes de madeira;

§ 2º – É vedado extrair do solo ou subsolo do lote do empreendimento, argila, areia, pedregulho ou qualquer outro material para uso próprio ou comercial;

Artigo 20 – A área de permeabilidade mínima do lote é de 20% (vinte por cento) da sua área total. Nos lotes já demarcados com área permeável, esta poderá ser realocada de forma a melhor se adequar ao projeto da edificação.

Artigo 21 – Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida construção do abrigo provisório para depósito de materiais de construção. Essa construção deverá ser demolida se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença.

Artigo 22 – Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de lote(s) ora compromissado(s), deverão ser previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito;

§ **Único** – A inobservância por parte do associado possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis.

Artigo 23 – Quando realizar a edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

§ 1º – Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada. Poderá pavimentar a rampa de acesso de veículos e acesso social, estas que se iniciarão no limite do terreno com calçada, obedecendo a lei municipal.

§ 2º – Manter a calçada, guias, sarjetas e via pública livre de materiais para a construção, assim como não executar qualquer tipo de mistura nesses lugares.

§ 3º – Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais com potencial a sofrer erosão, com cobertura vegetal, de forma a evitá-las.

Artigo 24 – Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem, desaterro, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, bem como movimentação de terra no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovado. A terraplanagem não poderá desviar ou canalizar as águas pluviais para os terrenos vizinhos.

Artigo 25 – As restrições quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos e à construção contida neste Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais.

Artigo 26 – Garagens cobertas, garagens em declive e aclive e passagem coberta devem respeitar os recuos mínimos;

Artigo 27 – Para garagem, porão, depósito e outras dependências que poderão aproveitar a declividade natural do terreno deverão ter cota de implantação máxima do piso do pavimento térreo igual a 1.00 (um) metro acima da cota média e pé-direito mínimo equivalente a 2.50 m (dois metros e trinta centímetros):

Artigo 28 – Quaisquer elementos arquitetônicos como muro, contenção frontal e posterior, espelho d'água, floreira, etc. não poderá ocupar os recuos mínimos obrigatórios.

Artigo 29 – Alterações no perfil natural do terreno serão permitidas desde que submetidas ao parecer técnico do engenheiro ou arquiteto indicado pela Associação;

§ Único – Em terrenos com aclive acentuado o piso do pavimento mais elevado não poderá ultrapassar a cota média frontal em 4.00 (quatro) metros.

Artigo 30 – A área de recuo obrigatório mínimo do alinhamento das ruas será utilizada para tratamento paisagístico a cargo de cada proprietário ou titular de direito sobre os lotes;

§ 1º – Esta área não poderá receber qualquer elemento construtivo, exceto início de escadas ou rampas de acesso. O "órgão ou profissional contratado pela Associação" será responsável para análise e aprovação dessas situações.

§ 2º – Os elementos de acesso poderão ocupar a faixa de recuo frontal até a altura máxima da cota de implantação do pavimento térreo.

Artigo 31 – As ligações externas de energia, água, telefonia, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre via pública e a edificação principal;

Artigo 32 – Não será permitida a construção de fechos ou mesmo plantio de sebes ou cerca vivas nas divisas frontais de cada lote como nos trechos de divisas laterais compreendido entre a frente do lote e sua interseção com a linha de recuo mínimo do alinhamento da rua.

§ **Único** – **MUROS** – Será permitida a construção de muros de fechamento de divisas laterais e posterior com altura mínima igual a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e altura máxima igual a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que respeite o recuo frontal. Esses muros deverão ser construídos durante a evolução da obra, ser revestido (reboco) de ambos os lados e finalizados antes da edificação ser habitada. Cada proprietário deverá construir o muro de divisa, independentemente se o vizinho já tenha construído e nesse caso atentar para finalizá-lo devidamente, evitando qualquer tipo de degradação por falta de elementos de acabamento, por exemplo, rufo pingadeira.

Artigo 33 – Objetivamente dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros proprietários e concorram para preservar as condições ambientais;

Artigo 34 – A área destinada ao acesso de automóveis não poderá exceder em 50% (cinquenta por cento) da área total de recuo frontal obrigatório do lote;

Artigo 35 – Deverá ser feito fechamento com tapume (provisório) para as laterais e alambrado ou tela para a parte frontal, de forma a evitar acidentes, no entanto, prejudicar a visibilidade tocante à segurança;

Artigo 36 – É expressamente proibido, em qualquer circunstância, lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detritos em lote alheio e nas áreas internas de uso comum do loteamento, por a exigência de colocação de caçambas de entulho.

Artigo 37 – **DAS CALÇADAS** – As calçadas de todos os lotes deverão seguir o padrão desenvolvido pela Associação, com a execução nos moldes e com os mesmos materiais do modelo. As calçadas deverão ser em concreto desempenado, sendo uma faixa verde (em grama esmeralda) de 1,00 (um) metro e uma faixa de 1,00 (um) metro concretada. Para evitar fissuras, estas deverão possuir junta de dilatação a cada 1,20m (um metro e vinte centímetros). Este modelo deverá ser solicitado à Associação ou ao “órgão ou profissional” contratado para a análise dos projetos.

Capítulo IV – DOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS

Artigo 38 – A construção deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos:

- 8,00 (oito) metros de alinhamento frontal do terreno;
- 2,50 (dois e meio) metros de ambas as divisas laterais;
- 8,00 (três) metros de alinhamento posterior do terreno (fundos).

§ 1º – Todos os recuos mencionados acima serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, terraços, jardineiras, e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

§ 2º – As dimensões horizontais de beiras de telhados ou lajes de cobertura não podem exceder a largura máxima de 1,00 (um) metro sobre os recuos acima mencionados.

§ 3º – ESQUINA – são terrenos de esquina os que confrontam com 02 duas vias públicas pela lateral e pela frente. Deve ser considerada a “testada” nos terrenos de esquina o lado de menor dimensão, onde deverá ser respeitado o recuo de 8,00 (oito) metros. E a outra lateral deverá respeitar o recuo 3,00 (três) metros. Para o recuo lateral da esquina será permitida a construção de muro de fechamento na proporção máxima igual a 50% (cinquenta por cento) do comprimento total desta lateral no sentido oposto a esquina e altura descrita no artigo 32. Recuo posterior igual a 3,00 (três) metros e lateral igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 5º – RECUO FRONTAL – é considerado “recuo frontal” o alinhamento do limite do terreno até a edificação.

Artigo 39 – O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Regulamento implicará em notificação ou multa conforme o critério a ser adotado pela Associação no Capítulo VI.

Capítulo V – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Artigo 40 – O associado deverá sempre manter a Segurança e a Associação informadas por escrito sobre o início da obra conforme capítulo II, deste Regulamento;

§ 1o (HORÁRIO PARA OBRA) – O horário comercial de trabalho para prestadores de serviço para a execução de obras em lotes e/ou edificações deverá ser de segunda-feira à sábado, das 06h00min às 18h00min, não sendo permitido o acesso aos domingos e feriados municipais ou estaduais.

§ 2o – As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote, não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectada essa

infração, o associado deverá providenciar a remoção do mesmo. Exceções somente poderão existir, se for dada a devida autorização formal da Diretoria, após a mesma receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

Artigo 41 – O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

Artigo 42 – Deverá permanecer na obra a placa do responsável técnico com CREA ou CAU, nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Aprovação data da Aprovação na Associação;

Artigo 43 – A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pelo órgão ou profissional contratado pela Associação e pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo e fiscalização pela Associação;

Artigo 44 – Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que a Associação dê “AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAR O INÍCIO DAS OBRAS” para o Associado, após a aprovação do projeto pela mesma.

Artigo 45 – Todos os funcionários de obras, bem como, prestadores de serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados na Portaria.

Artigo 46 – Fica vedado o pernoite de funcionários na Obra.

Artigo 47 – Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, sob pena de aplicação de penalidades previstas neste Regulamento.

Artigo 48 – O Associado, mediante “AUTORIZAÇÃO PARA LIBERAR O INÍCIO DAS OBRAS” emitido pela Associação, e apresentação do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura Municipal, poderá depositar material em seu lote desde que a obra seja iniciada num prazo de 60 (Sessenta) dias.

§ **Único** – Caso isto não ocorra, fica o Associado obrigado a retirá-lo.

Artigo 49 – O alojamento de obras deverá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido quando do término da mesma, devendo ainda ser dotado de sanitário devidamente ligado a rede de coleta pública de esgoto.

Artigo 50 – A obra executada, não poderá ser diferente da apresentada no projeto aprovado. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação e a execução da obra, desrespeitando ou não o Regulamento de Obras, sem que o proprietário tenha encaminhado para análise do “órgão ou profissional contratado pela Associação do Loteamento Industrial” o projeto atualizado, é de direito da mesma, restringir a entrada de material e/ou prestadores de serviços e notificar a

suspensão da Obra, enquanto o projeto não for devidamente regularizado. Sujeito à multa pela diretoria de acordo com a gravidade.

Artigo 51 – Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída, ou modifique a fachada da edificação, deverá primeiramente passar pela autorização do órgão técnico responsável pela Associação, além dos órgãos públicos responsáveis.

Artigo 52 – É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como poda da vegetação, limpeza de fossos, entre outros. A não execução desta manutenção por parte do Associado será passível de multa e execução por empresa contratada pela associação, sendo repassada ao associado o pagamento da mesma, uma vez que imóveis nessa situação, além de representar um sinal de deterioração não condizente com a preocupação de se manter um bom aspecto do empreendimento, representam um risco de acidentes a pessoas, que inadvertidamente por ele transitarem, e de se tornar habitat de animais nocivos;

Artigo 53 – Somente será permitida a utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização por escrito (AUTORIZAÇÃO PARA USO PROVISÓRIO DE LOTE PARA COLOCAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO) do Associado do mencionado lote, entregue à Associação antes do início da obra;

§ Único – No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, completamente limpo;

Artigo 54 – Os Associados obrigam-se a permitir a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

Artigo 55 – Os funcionários da vigilância poderão proceder a vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato;

Artigo 56 – O Associado responde por todo e qualquer acidente que ocorrer a pessoas, animais ou bens, devido a negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizarem em lugar ou terreno diverso do que adquiriu ou na entrega de materiais;

Artigo 57 (SANITÁRIO e ou CANTEIRO DE OBRAS) – somente depois de liberada a construção pela Administração do Loteamento Industrial será obrigatória a implantação de

sanitário e ou canteiro de obra (provisório) para uso da equipe de operários da construção civil, durante o período de construção da mesma;

Artigo 58 – Durante a execução da obra, ao trabalhar com movimentação de solo (aterro ou corte) a responsabilidade em manter as guias e vias públicas limpas, no perímetro da construção, será de inteira responsabilidade do proprietário do lote;

Artigo 59 – Antes do início da Obra deve ser construída mureta provisória de contenção na divisa frontal e laterais na extensão do recuo frontal, evitando, assim que a calçada e a via pública seja danificada, em especial em períodos de chuva;

Artigo 60 – Providenciar a colocação de uma caçamba para recolhimento do entulho na rua em frente ao lote com obra e ou reforma ou dentro do lote, não sendo permitido nas vias de passagem;

Artigo 61 – Alertar motoristas prestadores de serviços, tratoristas quanto ao limite máximo de 30 km/h nas ruas do Loteamento;

Artigo 62 – O telefone da portaria é de uso exclusivo do mesmo;

Artigo 63 – O pessoal da obra deverá ser cadastrado junto à portaria;

Artigo 64 – Poderá ser adotada pela Associação a coleta seletiva de lixo, ficando o Associado obrigado a aderir às suas normas e procedimentos, bem como, respeitar os dias e horários para depósito e coleta.

Artigo 65 – Cada proprietário deverá projetar e executar *fossa séptica* dentro do seu lote. Esta fossa deverá ser realizada dentro da legislação e normas vigentes na data de sua execução, e, principalmente ser homologada no SAAE e na CETESB.

Capítulo VI – DAS PENALIDADES

Artigo 66 – A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento de Obras, sujeitará o proprietário ou associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa pelo descumprimento do Regulamento, que fica criada através deste instrumento e será revertida em favor da Associação.

Artigo 67 – A multa prevista no artigo 66 poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento de Obras devendo o associado ser notificado por escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do proprietário ou associado, quadra, lote e a irregularidade praticada.

§ 1º – O associado terá um prazo de 10 (dez) dias corridos para apresentar Defesa ou Justificativa junto a Diretoria Executiva.

§ 2º – e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providencias de conserto ou substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior à Diretoria, que dará o devido retorno sobre este aceite.

§ 3º – Caso o associado não responda por escrito à notificação dentro do prazo indicado neste Regulamento, ou caso o mesmo não providencie o devido conserto ou substituição do bem avariado, poderá ser expedida a multa que deverá ser cobrada juntamente com a taxa de contribuição ordinária, além da cobrança pelos prejuízos causados.

§ 4º – Caso tenha havido avaria material que seja considerada emergencial, não podendo a Diretoria dispor ao associado, do tempo acima citado para o seu devido conserto, a Associação após comunicado ao associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do menor prazo possível, ficando o associado infrator responsável pelo ressarcimento à Associação do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num prazo a ser definido e aceito pela Diretoria.

§ 5º – Caso esse ressarcimento não seja feito à Associação pelo associado infrator, a mesma poderá acioná-lo judicialmente.

Artigo 68 – A sanção ou multa será aplicada pela Diretoria da Associação, em decisão motivada, com observância do contraditório e assegurando-se ao morador ou associado a quem se impute a transgressão sempre o direito de ampla defesa.

Artigo 69 – Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos de notificações sobre irregularidades graves detectadas em inspeções que indiquem claramente a transgressão ou infração, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação antecipada.

Artigo 70 – O valor da multa pelo descumprimento deste Regulamento, prevista no artigo 66, será fixada em 03 (três) vezes o valor da Taxa de Contribuição na primeira vez e o dobro do valor em situações de reincidência, a título de Cláusula Penal, aplicada pela mesma irregularidade.

§ **Único** – O testemunho de proprietários, associados, funcionários contratados de empresas de manutenção, administração ou segurança, atestando por escrito em documento identificado e assinado, encaminhado diretamente à Diretoria da Associação será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 71 – O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico, para a tomada das ações cabíveis,

hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

Sessão II – DA VIGÊNCIA

Artigo 72 – A revisão deste Regulamento entra em vigor imediatamente, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que serão permitidos 30 (trinta) dias para a regularização dos itens em desacordo com o mesmo, exceto para obras aprovadas anteriormente.

Artigo 73 – Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada em Assembleias Gerais.

Artigo 74 – Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno e Obras, caberá a Diretoria e respectivas Comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

Enfim, nossa intenção não é criar leis ou regras, mas sim garantir qualidade de vida.

Mogi Mirim, 26 de Maio de 2014.

DIRETORIA EXECUTIVA:

CARGO	ASSOCIADO	ASSINATURA
PRESIDENTE		
VICE PRESIDENTE		
TESOUREIRO		
SECRETÁRIO		

AUTORIZAÇÃO

AUTORIZAÇÃO PARA USO PROVISÓRIO DE LOTE PARA COLOCAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Eu, _____ proprietário (a) do Lote ____
Quadra: ____ da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL
WPARK**, autorizo o Sr/Sra: _____
proprietário(a) do Lote: ____ , Quadra: ____ a colocar materiais de construção em meu lote pelo período
de: () meses ou () dias, mediante as condições:

REGULAMENTO DE OBRAS, prevê:

Artigo 55 – Somente será permitida a utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização por escrito (AUTORIZAÇÃO PARA USO PROVISÓRIO DE LOTE PARA COLOCAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO) do Associado do mencionado lote, entregue à Associação antes do início da obra;

§ Único – No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, completamente limpo;

1 – Durante o uso do terreno para a colocação de materiais, este deverá ser mantido limpo e roçado pelo proprietário(a) que o(a) está utilizando, tendo em vista que enquanto o material estiver nessa área não será possível entrar com roçadeira/ trator em alguns pontos;

2 – Restos de materiais de construção devem ser colocados em “caçambas de entulho” apropriadas para essa finalidade, as quais devem ser colocadas na rua em frente ao lote com obra. Em hipótese alguma devem ser colocadas dentro de terrenos, seja o que está em obra ou vizinho, bem como em qualquer ponto das áreas comuns;

3 – No término da obra, o terreno ou espaço utilizado do mesmo para colocação de materiais de construção deve ser limpo, entregue roçado e sem qualquer material no local, bem como deve ser retirada a caçamba de entulho com todos os restos de obras pelo (a) proprietário (a) responsável pela Obra;

4 – No término da obra, a administradora Companhia de Imóveis deve ser informada formalmente pelo (a) proprietário(a) responsável pela Obra para que proceda a vistoria do local quanto as condições acima mencionadas. Essa comunicação pode ser realizada via e-mail: atendimento@companhiadeimoveis.com.br, via fax: (19) 3891.8080 ou pessoalmente na administradora sito a Rua José de Godoy n.10, Centro, Mogi Guaçu.

Declaro estar ciente e de acordo:

DATA: ____/____/____

PROPRIETÁRIO(A) – responsável pela Obra:

Quadra: _____ Lote: _____

Assinatura por extenso: _____.

PROPRIETÁRIO(A) - que cedeu seu terreno em caráter provisório para colocação de materiais de construção:

Quadra: _____ Lote: _____

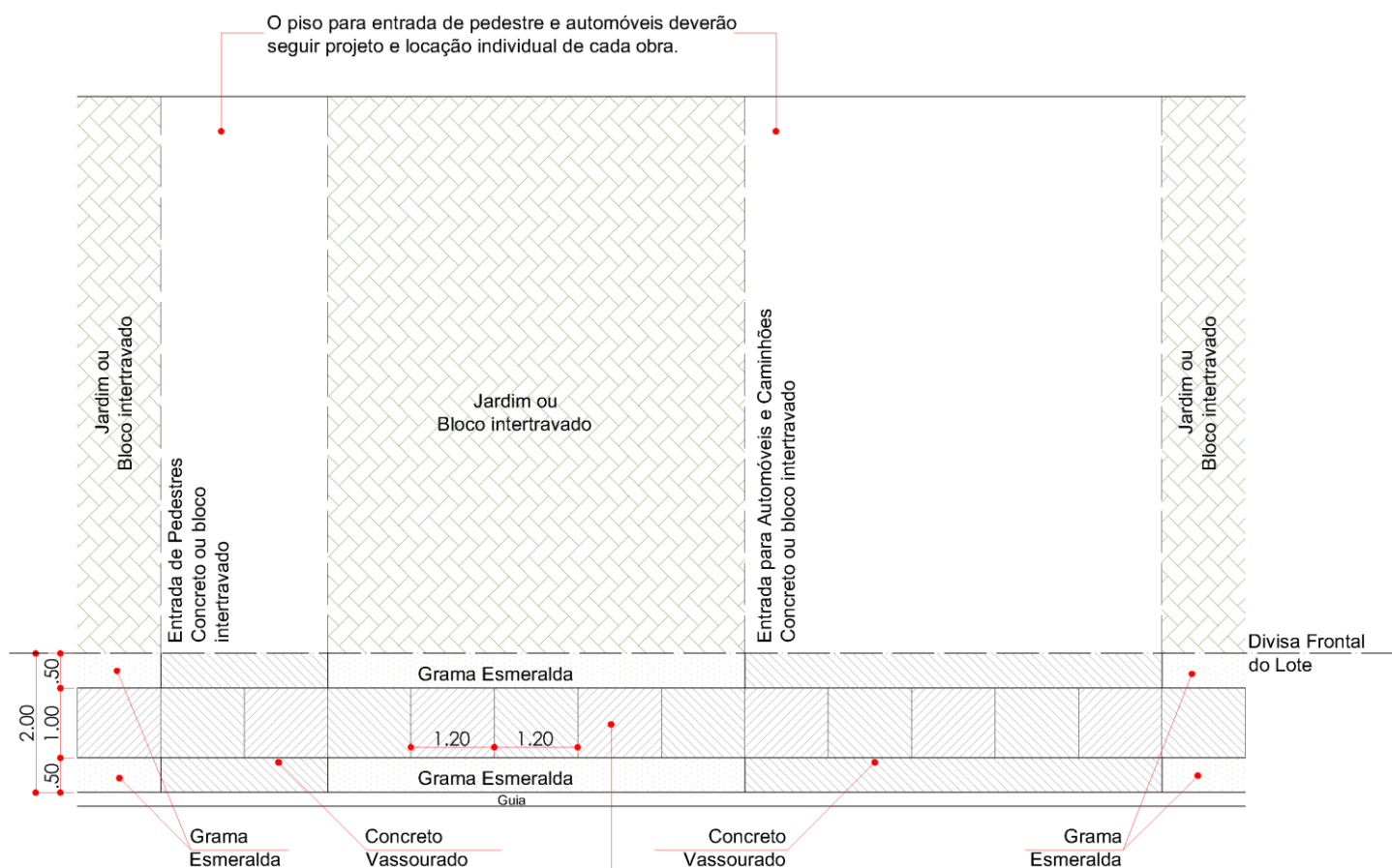
Assinatura por extenso: _____

CALÇADAS

PADRÃO A SER SEGUIDO PARA A EXECUÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CALÇADAS NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL WPARK

Deverá ser seguido o croqui abaixo para a execução das Calçadas.

As calçadas do Loteamento WPark possuem 2,00 (dois) metros contados da guia até o limite frontal do lote.



Calçada em piso de concreto vassourado

- * NÃO possuir rampa de acesso à garagem na calçada;
- * NÃO possuir degraus, a calçada deve acompanhar o desnível das ruas;
- * A calçada deve ser unida à calçada do lote vizinho sem degraus;
- * A calçada deve estar desobstruída de quaisquer objetos e edificação.