

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



### 1. OBJETIVO

**1.1** A Diretoria da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA, inscrita no CNPJ 18.024.750/0001-69, no uso de suas atribuições previstas no Estatuto Social registrado sob o nº 00085633 junto ao 1º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Campinas/SP, institui o presente Código de Projetos e Obras do Residencial Terras da Fazenda, que segue anexo e parte integrante do Regimento Interno da Associação, visando auxiliar e esclarecer os assuntos correlatos aos projetos e respectivas obras que venham a ser realizadas sobre os lotes integrantes do Residencial Terras da Fazenda.

**1.2** As construções e benfeitorias a serem executadas nos lotes deverão obedecer às restrições constantes do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Estatuto Social, Regimento interno e as estabelecidas pela **ASSOCIAÇÃO dos PROPRIETÁRIOS do Loteamento Residencial Terras da Fazenda** através deste **Código para Elaboração de Projetos e Obras**, abaixo descritas. Todavia, com a finalidade de facilitar a compreensão o presente CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS compilou as regras e restrições construtivas dos diversos instrumentos normativos neste documento único estando, portanto, em consonância com as regras do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, do Estatuto Social e do Regimento Interno.

**1.3** As disposições deste código têm como objetivo assegurar o uso apropriado do solo e atender aos princípios básicos de:

- a) Proteger os PROPRIETÁRIOS contra o uso indevido e danoso do imóvel que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) Assegurar seu adequado e razoável uso, estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.
- c) Manter a ordem e a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas.

### 2. DAS RESTRIÇÕES AO USO DO SOLO E RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 1    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**2.1** Além das regras do Código Municipal de Obras o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO obriga-se a respeitar as seguintes restrições construtivas:

- a)** as edificações no empreendimento poderão ter no máximo 2 (dois) pavimentos (térreo e superior) e os lotes residenciais (no total de 1.051) serão de uso exclusivamente singular (unifamiliar), é vetado construção de subsolo.
- b)** as residências terão área mínima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), não podendo ser habitadas antes da conclusão total da obra, nem mesmo edícula, se esta existir;
- c)** deverão ser respeitados: o coeficiente máximo de aproveitamento de 1,40; a taxa máxima de ocupação de 0,70; piscinas não serão computadas como taxa de ocupação; o recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro) metros e o afastamento mínimo lateral e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) onde houver onde houver qualquer tipo de abertura, adendo janelas ou portas. É vedada a ocupação do recuo para a construção de abrigos para veículos, pérgula, churrasqueira, quiosque, caramanchão, piscina e similares.
- d)** a taxa de permeabilidade deverá ser de 10% da área do lote. Para este cálculo não será computado pisos de concretos (intertravo e/ou similar);
- e)** é vetado o acesso ao segundo pavimento pela fachada frontal da residência;
- f)** é vetado construção de espelho d'água e lagos no recuo frontal.
- g)** é vetado elementos decorativos e/ou similar no recuo frontal.
- h)** beirais com largura máxima de 80cm;

**2.2** A topografia do passeio público deverá ser mantida na forma original, sendo que a calçada fronteira do lote deverá ser executada de piso intertravado de concreto retangular de 10x20x06 (cm) na cor de concreto natural de 1,30 metro de largura implantada no seu eixo, e as laterais em grama-esmeralda e deverá obedecer ao máximo de 3% de inclinação dando continuidade horizontal e vertical coincidente com a dos

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 2    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



passeios vizinhos, de modo a constituírem um conjunto harmônico. A calçada também deve respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 10%.

**2.3** Deverá ser permitido o escoamento natural das águas pluviais vindas dos lotes ou logradouros vizinhos e não deverão ser feitos aterros, cortes desvios ou encaminhamentos de águas pluviais que o prejudiquem.

**2.4** É vedada a ocupação do recuo para a construção de elementos decorativos (exceto feitos de alvenaria de até 80cm, mesma regra do beiral), abrigo para veículos, pérgola, churrasqueira, quiosque, caramanchão, abrigo de gás, piscina e similares.

**2.5** As construções não poderão ser habitadas antes da conclusão total da obra, nem mesmo em edícula, se esta existir.

**2.6** Não é permitida a construção de habitações coletivas.

**2.7** A diferença de altura entre o ponto extremo superior do telhado e o topo da guia no centro da testada do lote deverá ser de, no máximo, 10,00m (dez metros), a casa de máquinas ou abrigo para caixas d'água deve ter altura máxima de 2,50m.

**2.8** O ASSOCIADO deverá cercar as laterais/fundo do seu lote com muro de alvenaria com espessura mínima de 10cm (dez centímetros) e deverá ser revestido e pintado, inclusive externamente, com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), a partir do nível natural do terreno, sendo que os fechamentos laterais não poderão avançar sobre o recuo frontal. É proibido o uso de cercas de arame liso, ou farpado e de alambrados, bem como qualquer fechamento frontal. Fechamentos que avançam o recuo frontal só poderão ser feitos com cerca viva.

**2.9** Não serão permitidas instalações, ainda que o título de uso familiar, de galinheiros, hortas e similares. As hortas serão permitidas somente na área interna da residência.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 3    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



Enquanto não houver edificação ou obra no lote, este deverá permanecer exclusivamente gramado, sem o acréscimo de qualquer outro elemento ou vegetação.

**2.10** Os lotes e seus passeios deverão permanecer gramados, podados e limpos, antes de iniciar a construção, de modo a constituírem um conjunto harmônico.

**2.11** É vedada a subdivisão do lote, assim como a construção de mais de uma residência por lote.

**2.12** Qualquer construção só poderá ser iniciada após a aprovação da ASSOCIAÇÃO e a obtenção do Alvará de Obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia. Até a entrega do empreendimento, a loteadora será responsável pela análise e aprovação dos projetos, em conformidade com as normas deste regulamento. A taxa correspondente será ajustada de acordo com o reajuste da taxa associativa básica e cobrada diretamente do ASSOCIADO.

**2.13** Qualquer residência só poderá ser habitada após a solicitação de vistoria de conclusão de obra e emissão da autorização de mudança pela ASSOCIAÇÃO. A vistoria será realizada por um profissional qualificado designado pela ASSOCIAÇÃO, com registro no CREA ou CAU, em conformidade com as normas deste regulamento. Será cobrada uma taxa associativa básica, ajustada conforme os índices de reajuste vigentes, diretamente do ASSOCIADO.

**2.14** A construção deverá obedecer aos recuos mínimos obrigatórios determinados pela Prefeitura Municipal de Paulínia:

**a)** Área de projeção horizontal da construção deverá obedecer a ocupação máxima conforme item 2.1;

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 4    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**b)** Após aprovações das plantas pela Prefeitura Municipal, uma das vias e uma cópia do alvará de construção deverão ser entregues à ASSOCIAÇÃO, antes do início das obras.

**2.15** Após a expedição do alvará de licença do poder público e desde que obtida a prévia autorização da ASSOCIAÇÃO, nos termos do item 2.12, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda de obra.

**2.16** Na área residencial não serão permitidas construções de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma nunca se exercerem nele, atividades como: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, restaurantes, lanchonetes, pensão, bem como, o aluguel do imóvel para recreação e lazer.

**2.17** Os lotes deverão permanecer limpos, antes de se iniciar a construção, ficando estabelecido 15cm (quinze centímetros) para altura máxima da vegetação, de modo a constituírem um conjunto harmônico. Na hipótese de isso não ocorrer, a ASSOCIAÇÃO notificará o PROPRIETÁRIO e lhes dará um prazo de 10 (dez) dias corridos para a execução da limpeza e, caso o mato existente no lote não for podado e o lote limpo, neste prazo a ASSOCIAÇÃO efetuará tal serviço, que posteriormente será cobrado no próximo boleto, com o valor das respectivas despesas, colocado separadamente no boleto de cobrança mensal e recolhidos no caixa da ASSOCIAÇÃO.

**2.18** É vedada a queimada, inclusive de vegetação, sendo que o descumprimento desta norma sujeitará ao PROPRIETÁRIO do lote ao pagamento de multa grave, sem prejuízo de responder civil e criminalmente.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 5    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**2.19** O PROPRIETÁRIO ou titular de direitos do lote sobre o qual esteja sendo executada a construção, responderá, perante a ASSOCIAÇÃO e terceiros, pelos eventuais danos causados, seja pela má utilização do veículo de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos, seja por quaisquer outros danos de equipamentos, bem como os danos causados, direta ou indiretamente, por empregados prestadores de serviços ou outras pessoas ligadas à obra, reservado o direito de aplicação de penalidade compulsória contra o eventual detentor da culpa.

### 3. REGRAS PARA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**3.1** Antes de aprovar o projeto na prefeitura o ASSOCIADO deve aprovar o projeto junto à ASSOCIAÇÃO, para tanto deverá adotar os seguintes procedimentos:

**3.1.1** Enviar desenho do Projeto Simplificado juntamente com RRT e/ou ART por meio eletrônico (e-mail), para que o profissional indicado efetue uma verificação e oriente quanto à eventuais correções ou documentações adicionais que se façam necessárias. O prazo de análise prévia e reanálise é de 7 (sete) dias.

**3.1.2** Após aprovação preliminar o ASSOCIADO receberá por meio eletrônico (e-mail) a liberação dos documentos que deverão ser entregues na secretaria da ASSOCIAÇÃO para conferência posteriormente “Liberação Para Construção”.

**3.1.3** O Projeto Simplificado enviado para análise deverá conter:

- a) Representação de Vagas de Estacionamento sendo elas cobertas ou descobertas;
- b) Varandas e terraços descobertos com muro lateral de altura de 1,60m à 2,20m quando o recuo lateral for menor que 1,50m;
- c) Representação de Hidro/Spa/Ofurô com altura máxima de 60cm do nível base da residência;
- d) Representação de beirais com largura máxima de 80cm;
- e) Representação de calçada conforme item 2.2.

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 6    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



### 4. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DA CONSTRUÇÃO

**4.1** Antes de iniciar a obra o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá providenciar a conexão do lote às redes de energia elétrica, água e esgoto das concessionárias de serviços, devendo solicitar liberação exclusiva para a instalação do poste de energia (Padrão CPFL), caixa de medição e conexão de esgoto TIL (Padrões SABESP). Será vedado o acesso à obra até a devida conexão dos serviços, que devem seguir os padrões exigidos pelas respectivas concessionárias e serem solicitados diretamente pelo ASSOCIADO.

**4.2** Após o lote estar devidamente conectado aos ramais de serviços (água, luz e esgoto) o ASSOCIADO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a autorização para iniciar a obra. Para requerer a “LIBERAÇÃO DE INÍCIO DE OBRA”, o ASSOCIADO deverá entregar os seguintes documentos:

- a)** Duas vias do documento “Anexo II - Comunicação para Início da Execução de Obras” preenchido e assinado pelo ASSOCIADO ou seu responsável técnico;
- b)** Duas vias do documento “Anexo III - Autorização para Responsável de Obras” preenchido e assinado pelo ASSOCIADO e por seu responsável técnico;
- c)** Uma via original do Projeto Aprovado pela Prefeitura (com os devidos carimbos e assinaturas);
- d)** Uma cópia do Alvará emitido pela Prefeitura Municipal de Paulínia;
- e)** Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica pela construção;
- f)** Uma via (cópia) da ficha de análise de projetos (para projetos aprovados pela ASSOCIAÇÃO);
- g)** Duas vias do Projeto Simplificado assinado pelo ASSOCIADO e pelo responsável técnico pela construção;
- h)** Uma via do planialtimétrico com TRT, frisando a necessidade posterior de responsabilidade pela demarcação do lote.

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 7    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



- i) Duas vias da relação de funcionários e respectivos veículos autorizados a adentrar no lote, assinada e datada pelo PROPRIETÁRIO ou seu responsável técnico, com período de validade definido.
- j) Em caso de utilização de lote de apoio, duas vias do documento “Anexo IV” preenchido e assinado pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO do lote de apoio que será utilizado com firma reconhecida em cartório.

**4.3** Após apresentados os documentos acima listados nos incisos da cláusula 3.2, a ASSOCIAÇÃO, no prazo de 7 (sete) dias úteis fará a vistoria constatando a efetiva conexão dos serviços ao lote (água, luz e esgoto) e analisará os documentos apresentados.

**4.4** Estando em conformidade a conexão ao lote e documentos a ASSOCIAÇÃO devolverá ao ASSOCIADO uma via do “Projeto Simplificado” e uma via da “relação de funcionários e respectivos veículos autorizados a adentrar em seu lote”, devidamente carimbada como “LIBERADO PARA CONSTRUÇÃO”, datado e assinado pelo diretor de obras.

**4.5** A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação dos projetos pela ASSOCIAÇÃO, **mediante apresentação, por escrito, assinada pelo PROPRIETÁRIO interessado**, do período para execução dos serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e de Segurança da ASSOCIAÇÃO.

**4.6** O ASSOCIADO que iniciar sua obra antes da prévia Autorização da ASSOCIAÇÃO estará sujeito ao pagamento de multa grave, além da determinação de imediata interrupção dos serviços, de modo que a ASSOCIAÇÃO restringirá a entrada de prestadores de serviço no lote e comunicará o fato à Prefeitura para embargo.

**4.7** A instalação de barracões, tapumes, a remoção da capa vegetal do lote, a utilização de lote de apoio, bem como outras atividades no lote somente será possível após formalmente autorizado o início da obra pela ASSOCIAÇÃO. A realização de qualquer atividade antes

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 8    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



da autorização prévia constitui infração grave, passível da multa prevista neste código, sem prejuízo de eventual determinação de desfazimento da atividade, ou ainda de adoção das providências pela ASSOCIAÇÃO com o repasse dos custos, devidamente corrigido, acrescido de custos bancários ao infrator.

### 5. BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL E SANITÁRIO

**5.1** Deverá o ASSOCIADO executar seu próprio canteiro de obras, providenciando um barracão de obra ou um container de obra (para armazenagem de ferramentas).

**5.1.1** O barracão deverá ser feito de chapas metálicas, de fibrocimento ou container.

**5.1.2** O barracão ou container de obra somente poderá ser instalado no interior do lote do próprio ASSOCIADO, sendo vedada sua instalação na área do passeio público, mesmo no trecho pertencente ao próprio lote do ASSOCIADO, estando o infrator sujeito a multa média.

**5.1.3** O barracão deverá ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

**5.1.4** Será de inteira responsabilidade do PROPRIETÁRIO a guarda dos materiais e ferramentas das obras, não se responsabilizando a ASSOCIAÇÃO por furtos e danos dos materiais e/ou pertences do ASSOCIADO armazenados no lote;

**5.2** O barracão deverá ser demolido, caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a construção do mesmo.

**5.3** A obra deverá possuir um banheiro completo, devidamente conectado às redes de água e esgoto e dispor de iluminação interna.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 9    |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**5.3.1** O banheiro somente poderá ser instalado no interior do lote do próprio ASSOCIADO, sendo vedada sua instalação na área do passeio público, mesmo no trecho pertencente ao próprio lote do ASSOCIADO. O lavatório, vaso sanitário e chuveiro não podem estar localizados junto às divisas do loteamento e divisa das residências. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO será notificado para corrigir no prazo de 7 (sete) dias.

## 6. TAPUME

**6.1** É obrigatório o imediato fechamento do perímetro externo da construção com uso de tapumes adequadamente construídos e seguros. Os tapumes deverão ser de madeira, chapas metálicas, tapume ecológico na cor verde ou de fibrocimento, com altura mínima de 1,80 metros e deve ser construído em todo o perímetro do lote, exceto onde existe muro, observado o recuo frontal da guia fronteira. As laterais e divisas dos lotes devem ser fechadas com tapumes quando ainda não houver muros construídos.

**6.2** O ASSOCIADO poderá optar por construir imediatamente seus muros e utilizá-los como fechamento de perímetro, devendo ainda fechar os espaços não murados com tapumes.

**6.2.1** Nesse caso, o PROPRIETÁRIO terá prazo de 6 (seis) semanas a contar do início da limpeza (remoção de capa vegetal) de seu lote, para concluir a construção de seus muros e fechamento do perímetro externo de sua obra, com altura mínima de 1,80m e máxima de 2,20m, antes do início de qualquer etapa construtiva da obra. Após transcorrido este prazo o PROPRIETÁRIO ficará sujeito a imediata multa de infração média.

**6.2.2** Durante a construção dos muros, o PROPRIETÁRIO deverá instalar proteções adequadas sobre todas as extremidades de vergalhões ou outros materiais perfurocortantes que possam oferecer riscos aos transeuntes, mesmo

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 10   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



que no interior de sua obra, até que os muros estejam concluídos. Sujeito a imediata multa de infração média.

**6.3** Caso o ASSOCIADO se utilize de lote de apoio, também deverá executar o fechamento do perímetro externo, seguindo as orientações do item 6.1. Caso, não seja possível a utilização de lote de apoio, fixa autorizado a utilização de 1,50m da calçada.

**6.4** Caso haja residência concluída nos limites laterais e fundos do lote, o PROPRIETÁRIO deverá instalar telas de proteção nas divisas de altura compatível com a da alvenaria em toda a fase da obra, para que materiais provenientes da obra não sejam a construção vizinha.

## 7. DO LOTE DE APOIO

**7.1** Será permitida a utilização de um único lote de apoio para cada obra, desde que observado os seguintes requisitos cumulativos:

- a)** mediante prévia, expressa e formal autorização da ASSOCIAÇÃO e do PROPRIETÁRIO do lote cedente;
- b)** O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos e oposto à frente do lote, mantendo a limpeza da rua, desapegados, nem o uso de áreas públicas.

**7.2** Não serão permitidas instalações de banheiro, nem barracões de obra no lote de apoio. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO será notificado para regularização no prazo de 2 (dois) dias, sob pena de multa média.

**7.3** Será permitido entulho no lote de apoio limitado a 5,00 metros cúbicos.

**7.4** O perfil natural do lote de apoio não poderá ser alterado. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO será notificado para regularizar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de multa grave.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 11   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**7.5** Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removido todos os vestígios da obra, inclusive materiais, além de ser entregue com sua superfície coberta com vegetação que evite a erosão. O fato do lote limdeiro pertencer ao mesmo PROPRIETÁRIO não o exime de deixá-lo limpo e restaurado. Constatada a irregularidade o ASSOCIADO será notificado para regularização no prazo de 7 (sete) dias, sob pena de não a ASSOCIAÇÃO adotar as providências necessárias e enviará a cobrança dos gastos, além dos custos bancários e multa da infração grave.

**7.6** Cessada a utilização do lote de apoio a ASSOCIAÇÃO deverá ser imediatamente comunicada para vistoria e liberação, obrigação está que condicionará posterior autorização de mudança.

**7.7** A ASSOCIAÇÃO não se responsabilizará, de qualquer forma, pela utilização do lote de apoio.

**7.8** A utilização de lote de apoio sem prévia e formal autorização do PROPRIETÁRIO constitui infração grave, estando o infrator sujeito a multa, além da advertência para que desocupe o lote no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

## 8. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS NAS OBRAS

**8.1** Caberá ao ASSOCIADO manter em sua obra um funcionário e/ou responsável pelo acompanhamento, recebimento e conferência de materiais, bem como pela manutenção e limpeza da rua e dos pneus das máquinas e caminhões que executaram os serviços de terraplenagem. O ASSOCIADO deverá apresentar e deixar na obra, durante toda sua execução, procuração padrão da ASSOCIAÇÃO outorgando poderes específicos.

**8.2** Deverá ser apresentado o cadastro de todas as pessoas com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) à administração da

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 12   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



ASSOCIAÇÃO, acompanhado de cópia e originais do RG, CPF, certidão de antecedentes criminais e comprovante de endereço de cada indivíduo contratado, e demais documentos que se julgar necessário, conforme documentação.

**8.3** O cadastramento possibilitará a identificação de cada funcionário. Será obrigatória a identificação do funcionário para que o mesmo possa entrar no condomínio e executar seus serviços. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar à administração da ASSOCIAÇÃO para cancelamento do acesso ao loteamento. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

**8.4** A critério da ASSOCIAÇÃO, os veículos do pessoal de obra poderão ser revistados na entrada e na saída de cada expediente.

**8.5** Não será permitido, sob pena de multa:

- a) pernoite de funcionários nas instalações das obras, mesmo que o construtor/responsável pela obra seja o PROPRIETÁRIO do lote;
- b) a utilização de som durante em alto volume;
- c) o traje inadequado e/ou indecoroso de funcionários;
- d) a entrada e permanência de vendedores ambulantes no interior do residencial;
- e) a utilização das quadras e áreas de lazer pelos prestadores de serviço durante o expediente;

**8.6** Em caso de qualquer irregularidade constatada, a ASSOCIAÇÃO se reserva no direito de impedir o acesso dos prestadores de serviço até que as irregularidades sejam sanadas.

## 9. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DAS OBRAS

**9.1** Será permitido o trabalho em obras de **segunda à sexta-feira, das 7:00h às 18:00h nos dias úteis** e das 8:00h às 13:00h aos **sábados**.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 13   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**9.2** Domingos e nos feriados oficiais (municipal, estadual ou federal) nacional e municipal) é vedado qualquer tipo de trabalho, excetuando-se situações comprovadamente emergenciais, mediante prévia aprovação do Presidente, e desde que os serviços, ainda que executados por terceiros, sejam acompanhados pelo interessado, sendo a inobservância do presente considerada infração média.

### 10. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

**10.1** Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou qualquer área comum. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO será notificado para regularizar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de multa.

**10.2** O recebimento e conferência das entregas de materiais é de exclusiva responsabilidade do ASSOCIADO, o qual deverá acompanhar sua entrada na portaria, efetuar o descarregamento, armazenagem e guarda em seu galpão, container ou no interior de seu lote, garantindo que os materiais expostos não permitam a formação de poças de água, evitando a proliferação de insetos.

**10.3** O PROPRIETÁRIO deverá manter em sua obra, enquanto ela durar, um encarregada e/ou responsável, o qual deverá acompanhar a entrega de materiais.

**10.4** O PROPRIETÁRIO é responsável por quaisquer danos ao residencial, causados pela circulação dos veículos de entrega de materiais ou seus prestadores de serviço. As sujeiras causadas pelos veículos devem ser limpas até o final do mesmo dia, sob pena de multa e providências pela ASSOCIAÇÃO com a cobrança dos custos.

**10.5** É expressamente vedado o recebimento de materiais pelos funcionários ou contratados da ASSOCIAÇÃO, ou mesmo o armazenamento em qualquer outro lugar que não seja o seu próprio lote ou o lote de apoio, desde que formalmente autorizado.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 14   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**10.6** O Residencial Terras da Fazenda não recomenda a entrada ou estacionamento de veículos nos lotes de apoio para evitar riscos de danos ao terreno, danos patrimoniais aos lotes vizinhos, bem como às guias, sarjetas e bocas de lobo. Eventuais danos causados por estas circunstâncias será de inteira responsabilidade do PROPRIETÁRIO que autorizou a conduta, sendo o Residencial isento de qualquer responsabilidade.

**10.7** O PROPRIETÁRIO é responsável pela manutenção da integridade e limpeza da pavimentação, guias, sarjetas e passeios públicos, da qual der causa ao dano, seja por si, seus prepostos ou entregadores. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO deve ser notificado para regularizar no prazo de 1 (um) dia útil, sob pena de multa e providências pela ASSOCIAÇÃO com a cobrança dos custos.

**10.8** A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela prefeitura e liberação pela ASSOCIAÇÃO, devendo ser respeitados os horários conforme descrição acima.

**10.9** Caminhões de carga de materiais de construção, particularmente os de transporte de concreto e outras cargas volumosas, só poderão adentrar no loteamento até às **15:30** horas e deverão sair até às **17:00** horas nos dias de semana.

**10.10** É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento no passeio, vias públicas ou área de lazer.

**10.11** Para todos os serviços, carga e descarga, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas comuns e jardins do empreendimento.

**10.12** Caminhões betoneira deverão estacionar exclusivamente junto ao meio-fio, utilizando-se bombas de concreto e mangotes apropriados para o lançamento do concreto até as distâncias necessárias.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 15   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**10.13** Caso, excepcionalmente, o içamento de cargas necessite que a grua, munck ou guindaste adentre o terreno vizinho, o ASSOCIADO deverá solicitar autorização prévia da ASSOCIAÇÃO, responsabilizando-se: a proteção do solo no trajeto e nos pontos de ancoragem (patolagem); a adequada reconstituição do solo e gramado; a limpeza das rodas do veículo antes de sua saída; após a conclusão do serviço a imediata limpeza das ruas no trajeto do caminhão pelo trecho de deslocamento, sendo necessário.

**10.14** Quaisquer danos às propriedades vizinhas ou ao patrimônio da ASSOCIAÇÃO causado pelas obras ou entregas serão integralmente repassados ao ASSOCIADO que der causa, sem prejuízo da cobrança multa em caso de violação das disposições deste código.

**10.15** As empresas responsáveis pelos veículos que causarem sujeidade ou danos poderão ter seu acesso ao Residencial impedido por prazo a ser estipulado pela diretoria e, em caso de reincidência, terem seu acesso proibido definitivamente.

**10.16** Fora e dentro da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, principalmente caminhões betoneira, dentro do empreendimento e nas adjacências.

**10.17** Caso as obras venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar a limpeza. Se as providências não forem tomadas, a ASSOCIAÇÃO executará os serviços necessários e cobrará o valor correspondente na taxa de manutenção do respectivo lote.

**10.18** O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pela prefeitura municipal.

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 16   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**10.19** Pedra, areia e terra deverão ser adequadamente armazenadas, evitando que se espalhem e venham a atingir vias públicas e, por consequência, obstruindo as redes de águas pluviais.

**10.20** Durante todo período da construção, o ASSOCIADO deverá instalar proteções adequadas sobre as extremidades de vergalhões ou outros materiais perfurocortantes que se projetam para fora do perímetro cercado de sua obra (incluindo o lote de apoio), eliminando os riscos aos transeuntes, até a conclusão e aprovação de sua obra.

**10.21** Não será permitida a queima de entulhos ou materiais de qualquer natureza dentro do empreendimento e suas adjacências. O descumprimento desta norma acarretará ao PROPRIETÁRIO do lote, multa grave, sem prejuízo de responder civil e criminalmente.

**10.22** O lixo doméstico deverá ser levado até o local indicado pela ASSOCIAÇÃO. Devidamente acondicionado em sacos plásticos.

## 11. ENTULHOS E CAÇAMBAS

**11.1** O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá providenciar a retirada de entulhos toda vez que o volume atingir o montante equivalente a 1 caçamba de 5m<sup>3</sup> ou, no mínimo, a cada duas semanas. Sujeito a multa por infração média, além de notificação para providências.

**11.2** É vedada a utilização das áreas comuns, inclusive passeios e vias públicas, para depósito de material ou entulho. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO será notificado para regularizar no prazo de 2 dias, sob pena de multa da infração média;

**11.3** As caçambas para entulhos deverão ser depositadas junto à guia da calçada. Em hipótese alguma, será autorizado o depósito das caçambas em passeios públicos e no leito carroçável próximo a esquinas. As caçambas devem ainda estar em bom estado de conservação e devem possuir sinalização zebra em amarelo e preto refletidos, no

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 17   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



transporte pelas ruas, as caçambas deverão ter a sua capacidade respeitada e coberta com lona. Constatada a irregularidade o PROPRIETÁRIO deve ser notificado para regularizar em 2 dias sob pena de multa.

**11.4** O ASSOCIADO deverá zelar para que em sua obra, lote de apoio ou caçamba não acumule água, com o fim de evitar proliferação de insetos.

**11.5** As sarjetas devem ser mantidas completamente limpas e desobstruídas (inclusive de folhas de árvores), durante toda a duração da obra.

## 12. TEMPO DE OBRA E INTERRUPÇÃO

**12.1** A “autorização de obra” expedido pela ASSOCIAÇÃO possuirá prazo de validade de 24 (vinte e quatro) meses. Transcorrido este prazo e não finalizado a obra, o pedido de autorização deverá ser novamente validado pela ASSOCIAÇÃO.

**12.2** Em caso de paralisação das obras por período superior a 8 semanas, o ASSOCIADO deverá:

- a)** comunicar à ASSOCIAÇÃO por escrito;
- b)** retirar todo o resto de material, detrito e lixo existentes em seu lote e no lote de apoio;
- c)** aterrar escavações, bem como o correto e adequado fechamento de fossas;
- d)** reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra;
- e)** deixar a superfície do lote coberta por gramíneas;
- f)** providenciar o fechamento externo do perímetro, substituindo quaisquer tapumes de madeira por tapumes aço zincado, resistentes a intempéries;
- g)** promover a demolição de banheiros do alojamento,
- h)** concluir a construção do passeio (conforme contrato de compra e venda);
- i)** efetuar a dedetização do interior da obra;
- j)** cobrir todos os materiais remanescentes em seu interior;

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 18   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



k) reconstituir o lote de apoio e liberá-los para inspeção da ASSOCIAÇÃO.

**12.3** Em nenhuma hipótese a ASSOCIAÇÃO ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo PROPRIETÁRIO em caso de perda ou furto de pertences armazenados nos lotes.

**12.4** Durante todo o período de paralisação da obra caberá ao ASSOCIADO a manutenção de sua área permeável, recomposição do passeio e gramado e a limpeza e dedetização periódica de seu lote.

**12.5** Caso o ASSOCIADO deixe de realizar qualquer das providências relacionadas nos itens acima, a ASSOCIAÇÃO notificará para que regularize o lote no prazo de 15 (quinze) dias sob pena de, não o fazendo, executar os serviços necessários e cobrar o valor correspondente, acrescido de juros moratórios e correção monetária, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor despendido, além de repasse dos custos bancários, isentando-se a ASSOCIAÇÃO de qualquer responsabilidade por perdas e danos. No caso de a ASSOCIAÇÃO adotar as providências, ela decidirá pela conveniência de demolir o barracão.

**12.6** A ASSOCIAÇÃO não se responsabilizará por eventuais danos suportados pelo PROPRIETÁRIO por perda, furto, roubo, extravio ou eventual necessidade de intervenção na obra por conta de paralisação.

### 13. INSPEÇÃO DE OBRAS

**13.1** A ASSOCIAÇÃO, por si ou por meio de seu pessoal contratado, poderá realizar inspeções quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do residencial, sempre que for necessário e sem prévio aviso.

**13.2** Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos,

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 19   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



cópia do Alvará de Construção, cópia do formulário com o documento “Liberado para construir”, bem como cópia de todas as autorizações.

### 14. DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA ACERCA DO PROJETO/OBRA

**14.1** Durante a execução da obra, instalações e serviços de qualquer natureza será obrigatório a manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e coautores do projeto, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os do responsável pela execução dos trabalhos, conforme Lei Federal nº 55.194/66 – Art. 16.

**14.2** As placas deverão ser fixadas na frente da obra, em local visível, indicando o responsável técnico pela mesma, contendo o número de registro do profissional, e número de registro junto à prefeitura, além do número do alvará de construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 2,50m<sup>2</sup>. Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação etc., também não poderão ultrapassar cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup>.

**14.3** A responsabilidade do profissional contratado pelo PROPRIETÁRIO deverá ser aplicada a toda a área construída, inclusive muros, arrimos, piscinas, entre outros, e sempre mencionadas na ART/RRT (Anotação de Responsabilidade Técnica).

### 15. RETIRADA DE VEGETAÇÃO

**15.1** É proibido a retirada de vegetação, árvores, de qualquer porte, dos passeios e áreas públicas, sem a prévia autorização por escrito, da Prefeitura Municipal de Paulínia e da ASSOCIAÇÃO dos PROPRIETÁRIOS, sob pena de multa por infração grave.

**15.2** Será de responsabilidade do PROPRIETÁRIO a reposição de árvores que eventualmente sejam danificadas durante o período de obras. A espécie a ser plantada

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 20   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



deverá ser específica para plantio em passeios públicos, em caso de dúvida a ASSOCIAÇÃO deverá ser consultada sobre a espécie a ser plantada.

### 16. PROCEDIMENTOS PARA CONCLUSÃO DE OBRA E MUDANÇA

**16.1** Após finalizado a obra o ASSOCIADO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a vistoria final da obra, para liberação de mudança.

**16.2** A vistoria final deve ser agendada com, no mínimo, 10 dias úteis de antecedência, deverá ser pago ao profissional designado pela ASSOCIAÇÃO a taxa de vistoria.

**16.3** No ato da vistoria o ASSOCIADO deve ter providenciado:

- a) a conclusão da pintura interna e externa;
- b) conclusão da calçada em conformidade com o especificado e jardinagem;
- c) limpeza e recomposição do solo e gramado do lote de apoio e adjacências;
- d) canteiro de obras e tapume removido;
- e) completa limpeza da obra e/ou prédio e totalmente desobstruída, sem vestígios de qualquer entulho;
- f) cumprimento de todos os itens previstos neste Código.

**16.3.1** Caso qualquer dos itens não tenha sido cumprido, deve o ASSOCIADO regularizar e agendar nova vistoria.

**16.4** A ASSOCIAÇÃO emitirá a “Liberação da Obra” e “Autorização de mudança”, somente após ser verificado o integral cumprimento das restrições urbanísticas existentes neste código, bem como às emanadas pelo poder público.

**16.5** Fica facultado à ASSOCIAÇÃO optar em compelir o PROPRIETÁRIO/ASSOCIADO e assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências para sanar tais irregularidades, sempre a expensas do PROPRIETÁRIO

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 21   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**16.6** Para realizar a mudança o ASSOCIADO deverá encaminhar à Administração da ASSOCIAÇÃO:

- a) Termo de vistoria com a “Liberação de obra”;
- b) dados da transportadora ou da pessoa que realizará a mudança (RG e placa do caminhão);
- c) data e horário da mudança;

**16.7** Conferida a documentação a ASSOCIAÇÃO emitirá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis um termo de “Autorização de Mudança”, o qual deve ser apresentado na portaria no ato da mudança.

## 17. DAS PENALIDADES

**17.1** A constatação de irregularidades, conforme o caso, será motivo de notificação, advertência, aplicação de multas e de embargo até sua regularização.

**17.2** Constata a irregularidade, o PROPRIETÁRIO será notificado para corrigir no prazo de 5 (cinco) dias úteis, quando prazo menor não for fixado. Transcorrido o prazo sem atendimento o PROPRIETÁRIO estará sujeito a multa.

**17.3** A multa terá valor correspondente a infração leve (0,5 salário-mínimo nacional), exceto quando inexistir neste código disposição específica dispendo de forma diversa. Em caso de reincidência, o valor da multa será agravado, observada a progressão abaixo. Para as penalidades especificadas, o valor da multa de acordo com sua gravidade será:

- a) Infração leve – 0,5 (meio) salário-mínimo nacional
- b) Infração média – 1 (um) salário-mínimo nacional
- c) Infração grave – 1,5 (um e meio) salário-mínimo nacional

| Doc.                                            | Data       | Elaboração                      | Revisão | Pág. |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial<br>Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de<br>Obras | 00      | 22   |

# RESIDENCIAL TERRAS DA FAZENDA

## CÓDIGO DE PROJETOS E OBRAS



**17.3** O não cumprimento dos itens 2.1 a 2.16 do presente Código para Aprovação de Projeto e Obras, além de sujeitar o infrator dará direito à ASSOCIAÇÃO de adotar as seguintes providências, a sua escolha:

- a)** solicitar à Prefeitura a paralisação da obra;
- b)** proceder com o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra,
- d)** determinar ao PROPRIETÁRIO que providencie a regularização, inclusive demolição do que esteja em desacordo com as disposições deste código, do regimento interno ou legislação municipal, ou ainda adotar as medidas judiciais cabíveis;
- e)** imposição de multa grave.

## 18. DISPOSIÇÕES FINAIS

**18.1** O presente “Código de Projeto e Obras” é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal, de forma que compete ao PROPRIETÁRIO a observância da legislação, o qual deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

**18.2** Poderão ocorrer alterações da redação deste código, desde que não altere seu conteúdo, para melhor interpretação das normas e condições.

Paulínia, 30 de outubro de 2024.

A Diretoria

Associação dos Proprietários do Residencial Terras da Fazenda.

| Doc.                                         | Data       | Elaboração                   | Revisão | Pág. |
|----------------------------------------------|------------|------------------------------|---------|------|
| Código Obras – Residencial Terras da Fazenda | 30/10/2024 | Comissão Voluntária de Obras | 00      | 23   |