

REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES

(Consta da Ata de Constituição da Associação Residencial Morada do Engenho, registrada sob nº 51.758)

Este regulamento sem prejuízo das Restrições Convencionais , tem como objetivo normatizar o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das Legislações Federal, Estadual e Municipal tanto ao uso do solo, quanto à aprovação de projetos. As normas e parâmetros aqui expressos, respeitada a legislação pertinente e as restrições convencionais do loteamento “Residencial Morada do Engenho” , poderão ser alteradas com a concordância de pelo menos 2/3 (dois terços) dos proprietários de lotes do loteamento em Assembléia especialmente convocada e com presença de pelo menos 25% da representação dos lotes originais do parcelamento com direito a voto.

Art. 1º. Disposições Gerais

§ 1º. Nos lotes não poderá ser edificado mais de um prédio principal, unifamiliar , que se destinará exclusivamente para fins residenciais e/ou recreação de seus moradores , sendo vedado qualquer tipo de uso comercial , industrial ou serviços.

§ 2º. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestre, quando da unificação de lotes;

§ 3º. Somente será permitida a execução de canis ou viveiros destinados à manutenção de cão de guarda e aves ornamentais, sendo vedada à execução e manutenção de quaisquer outros, de forma que o ruído e condições de higiene não incomodem a vizinhança;

§ 4º. Serão aceitos quiosques e churrasqueiras afastados do corpo da edificação da casa desde que não caracterize, nos termos da Lei Municipal, área construída computável;

§ 5º. Com o fim de evitar a erosão e assoreamento, além de prejuízo visual, a partir da imissão de posse, mesmo enquanto não construir, o proprietário deverá manter o lote limpo, providenciando a limpeza de seu lote pelo menos uma vez por ano, não sendo permitido o uso do lote para qualquer finalidade ou atividade outra que a utilização residencial.

§ 6º. Todos os lotes eventualmente sujeitos a processo de desmembramento , deverão atender a testada mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 500 m2 (quinhentos metros quadrados)

Art 2º. Recuos e ocupação

Definições :

Alinhamento ou testada – Linha divisória entre o imóvel de propriedade particular e o logradouro público.

Área Construída ou Edificada – Soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos e todas as edificações num lote, inclusive edículas, galpões, depósitos, etc... desde que apresentem pé direito superior a 2,00 metros.

Área ocupada – é a projeção em plano horizontal da área construída situada acima do solo, de todas as edificações existentes em um lote, inclusive edículas, galpões, depósitos, etc...

Declividade do lote – é a relação entre a diferença de nível dos pontos mais altos e mais baixos das divisas do lote e a distância horizontal entre os pontos.

Fachada – qualquer das faces externas de uma edificação. **Fachada principal** – aquela voltada para o logradouro público.

Frente do lote – Sua divisa lindeira a uma via de circulação. No caso de lotes de esquina, uma frente deverá ser eleita para efeito de recuos.

Fundo do lote – Divisa oposta à frente, mesmo em lotes de esquina.

Profundidade do lote – Distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento.

Recuo – Distância medida entre a face externa da edificação em qualquer ponto, e a divisa do lote, sendo que, o recuo de frente é medido em relação ao alinhamento, ou quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos. Os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei.

Coefficiente de Aproveitamento (CA) - relação entre o total de área construída e a área do lote.

Taxa de ocupação (TO)– Relação entre a projeção horizontal da área construída e a área do lote.

Taxa de ocupação máxima – é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento - não poderá ser superior a 1,2. A projeção horizontal da construção principal, não deve ultrapassar 60% da área do lote (taxa de ocupação), não computada a edícula que poderá ter ocupação de até 10% da área do lote.

§ 2º Será permitida a construção de edícula isolada da edificação principal desde que tenha um só pavimento e a sua área não ultrapasse 10% da área total do lote e obedeça aos seguintes recuos: 4,00 m da edificação principal e respeitados os recuos laterais. Nos lotes que confrontarem com muros de divisa do empreendimento, não serão permitidas edificações junto aos mesmos.

§ 3º Sem prejuízo das restrições das posturas e diretrizes municipais, a construção principal deverá respeitar os seguintes recuos mínimos;

- Frente : 5,00 metros a partir do alinhamento do lote
- Fundos : 4,00 metros medidos da divisa dos fundos do lote
- Laterais : 2,00 metros de cada um dos lados do lote .

Os recuos acima mencionados são contados a partir da alvenaria externa até a divisa do lote. Após o final da alvenaria só poderá haver o beiral do telhado ou laje, com no máximo 1,00 metro de largura

Nos lotes de **esquina**, com frente para duas vias, deverá ser adotado o recuo de frente para uma das vias e o recuo lateral para a outra, estes dois alinhamentos deverão ser concordados com um arco cujo raio obedecerá a seguinte fórmula:

$$R = ((\text{Raio da Via} - \text{Recuo de Frente}) + (\text{Raio da Via} - \text{Recuo Lateral})) / 2$$

Exemplo : Raio de Concordância da Via= 9m

Recuo de Frente= 5m

Recuo Lateral= 1,75m

$$R = ((9 - 5) + (9 - 1,75)) / 2 = 5,625\text{m}$$

nota: **Os recuos previstos nas legislação municipal, se mais restritivos deverão ser adotados.**

§ 4º. Todos os recuos acima mencionados são contados a partir das divisas do lote. Serão permitidas pérgolas no recuo lateral, desde que ligadas à edificação e sua profundidade não seja superior a 1/3 da lateral do corpo principal da edificação;

§ 5º O espaço físico resultante do **recuo frontal**, deverá constituir-se de área verde, sendo ali vedada qualquer edificação ou impermeabilização com qualquer tipo de material empregado na construção civil, exceto nos locais destinados à passagem de veículos e pedestres, sendo vedado, ainda, qualquer tipo de cobertura ou fechamento sobre o recuo frontal do lote, bem como muro de arrimo ou similar. As únicas construções permitidas são: espelho d'água respeitados os recuos laterais, poste de entrada de energia elétrica, bem como a caixa de medidor e caixa de registro e cavalete de entrada de água, abrigo para gás, reservatório subterrâneo de água, e demais dispositivos necessários para a interligação aos serviços públicos.

§ 6º. A edificação principal deverá apresentar área construída mínima de 150 (cento e cinquenta metros quadrados);

Art 3º Alturas da Edificação

Para a apuração da altura das edificações deverá ser considerado o ponto mais alto do telhado em uma linha vertical até o ponto correspondente à cota média transversal do **terreno natural**, não podendo esta medida ultrapassar 9,00 metros.

A altura da edificação não poderá ainda ser superior a 10 metros contados a partir do nível médio das guias da rua, na frente do imóvel

Excluem-se do cálculo da altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00 m (dois metros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

Art 4º Fechamentos – Muros e Cercas vivas

§ 1º . Os muros divisórios, de alvenaria ou não, deverão ter altura máxima de 2,50 m a partir do recuo frontal, excetuando-se os muros de divisa do loteamento. Se efetuada vedação da frente do lote, deverá ser feita em cerca viva com no máximo 1,00 m de altura, continuando pelas divisas laterais, até o final do recuo de frente exigido;

§ 2º . É permitida a execução de **Muros de Arrimo** nas divisas laterais e de fundo , exceto no trecho compreendido pela faixa de recuo frontal , onde a topografia original do lote deve ser mantida. Sua altura máxima em relação à topografia original do lote é de 2,00m (dois metros). Na hipótese de haver **obrigatoriedade técnica** de elevação de muros de arrimo o limite acima mencionado poderá ser alterado, prevalecendo os critérios de segurança, porém sua construção deverá ser indicada em projeto, analisada e aprovada pela Associação de Proprietários , devendo neste caso haver também concordância dos vizinhos contíguos.

§ 3º. No caso de construção de edificação nos lotes , será também obrigatória à construção de muros de fechamento da propriedade construída em seus limites laterais e fundos. Os muros de divisa laterais e fundos poderão ser construídos de comum acordo entre os lotes lindeiros e a altura mínima permitida será de 1,60 (um e sessenta) metros e a máxima de 2,50 (dois e cinquenta) metros a partir do nível do **terreno natural**. No caso da existência de muros de arrimo , a altura máxima será de 2,00m (dois metros) contada do topo do muro de arrimo.

§ 4º. Nos lotes não ocupados não será permitida a construção de muros , devendo os mesmos ser mantidos limpos e com a vegetação aparada.

§ 5º. Os muros de divisa do empreendimento , no caso de lotes que confrontam com mesmo, não poderão ser utilizado para apoiar qualquer estrutura, tais como churrasqueiras, pergolas etc, devendo ser mantido sempre desimpedido de coisas. Neste muro podem existir condutos elétricos destinados a dispositivos de segurança e comunicação, caixas de passagem, câmeras e outros, que não poderão ser utilizadas e/ou obstruídos.

Art 5º Garagens

As Garagens, poderão ser construídas encostadas no terreno vizinho, desde que, não ultrapassem a altura de 3,00 (três) metros de altura contados a partir do nível do **terreno natural** até seu ponto mais alto. Caso a altura da garagem exceda 3,00 (três) metros , esta deverá ser desencostada da divisa a uma distância mínima de 2,00 m.

Art 6º Instalações Prediais – Água Esgoto e Águas Pluviais

§ 1º - Os proprietários deverão procurar diretamente o Semaes , para solicitar a sua ligação domiciliar de água e esgoto;

§ 2º - As instalações do cavalete e abrigo deverão respeitar as normas do Semaes;

§ 3º - No caso de lote que em sua lateral esteja gravada faixa “**non aedificandi**” no projeto urbanístico do loteamento , fica o proprietário obrigado a dar passagem para ligação de águas pluviais e esgotos do lote em cota superior , correndo por conta do favorecido toda e qualquer despesa inerente a esses serviços, bem como à sua manutenção;

Quadra	Lotes com Faixa non-aedificandi
2	13 e 14.
3	05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14.
4	05, 06, 07, 08, 09 e 10.
5	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08

6	05, 06, 07 e 08.
7	02, 03, 04, 05, 06, 07 e 09
8	05, 06, 07, 08, 09 e 10.
9	01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07.
11	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29
12	18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28.
13	01, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25.
14	13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
15	13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22.
16	06, 07, 08 e 09

§ 4º - As redes de águas pluviais e esgoto deverão em geral ter profundidade mínima de 70cm ressalvando que a de águas pluviais deverá desaguar ao nível da sarjeta. Deverão ser executadas caixas de inspeção independentes para água e esgoto espaçadas o suficiente para manutenção e desobstrução das redes e devendo possuir tampas removíveis. Desde que devidamente dimensionadas e de comum acordo, as redes poderão ser utilizadas por ambos os imóveis.

Caso o proprietário do terreno que vai ceder a passagem der início a sua obra antes da obra do terreno situado em cota superior, deverá este executar as redes tanto de águas pluviais quanto esgoto sanitário que servirão o lote à montante, e será lícito cobrar do vizinho o custo que tiver incorrido. Em caso de discordância dos valores, deverá ser adotada como fórmula paramétrica o custo médio dos tubos utilizados tomados em três lojas da cidade, multiplicados pelo fator 3.

Caso o proprietário do terreno em cota superior venha iniciar obras de construção antes das do terreno em cota inferior, deverá este executar as tubulações necessárias na faixa destinada para esta finalidade, devendo informar o proprietário do lote com antecedência, e terminar a obra com o reaterro executado da forma tecnicamente recomendável e com reposição da vegetação existente, deixando o lote da mesma forma que encontrou.

Caso o proprietário do lote em cota inferior necessite remanejar uma rede de esgotos ou água pluvial executada em seu lote, este custo será proprietário do lote que for edificar.

O Semaef não terá qualquer responsabilidade pela manutenção destas redes.

A manutenção e/ou desobstrução das redes será responsabilidade do imóvel em cota superior, salvo quando a rede for comum.

Para situações não previstas ou conflitos nesta questão, a Associação de Proprietários deverá ser consultada e sua deliberação deverá ser aceita.

Art 7º Aprovação dos Projetos

A Associação Residencial Morada do Engenho, será responsável pela análise dos projetos que serão submetidos a técnicos contratados para este fim e que seguirão as normas estabelecidas neste Regulamento para esta análise. Para esta análise será cobrada uma taxa que será estabelecida pela diretoria da Associação.

Antes da primeira Assembleia e da contratação dos técnicos encarregados pelas aprovações, o corpo técnico dos empreendedores do Morada do Engenho, serão responsáveis pelas análises e aprovações dos projetos.

§ 1º - Os projetos deverão conter elementos que possibilitem o entendimento e ser apresentados no mínimo com:

- Planta baixa, elevações e cortes, em cada plano a cota altimétrica referenciada à guia na frente do terreno, levantadas em campo.

- Construção geométrica do terreno, compatível com o plano de loteamento.
- Cotas altimétricas nos vértices do terreno, referenciadas à guia na frente do terreno
- Perfil do terreno natural traçado nos cortes longitudinal e transversal.
- Anotação das dimensões em planta e corte , em especial a altura dos muros com relação ao terreno natural e altura da edificação.
- Traçar os recuos estabelecidos nesta norma.
- Assinalar quando for o caso as faixas non aedificandi constantes do plano de loteamento e do contrato de compra e venda ou escritura.
- Quando existir muro de arrimo, o projeto deve conter uma nota em que antes do início da obra os projetistas providenciarão o cálculo estrutural do mesmo.
- Quadro da Associação em qualquer local do projeto, contendo nome e endereços eletrônicos dos proprietários e projetistas, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

§ 2º - Quando deferidos, os projetos receberão um carimbo da associação em todas de cópias que forem enviadas, sendo retido um jogo completo para os arquivos da Associação. Em caso de indeferimento ou questionamento quanto a alguma interpretação desta norma, o processo ou o questionamento poderá ser submetido à Comissão de Avaliação de Projetos que deverá ser eleita na primeira Assembleia da Associação. Enquanto não estiver constituída esta comissão, caberá à diretoria da Associação esta análise.

§ 3º - A critério dos técnicos contratados para análise do projeto, poderá ser disponibilizado atendimento eletrônico por email e esta comunicação deverá seguir as seguintes regras:

- Projetos no formato digital, em arquivos dwg encaminhados por email e deverão estar nomeados quadra+lote+ nome do proprietario.
- O proprietário deverá autorizar por email, o projetista encarregado da aprovação e apenas este projetista poderá responder aos emails.
- Os emails devem ser respondidos sempre no mesmo, formando uma sequência entre solicitações e atendimentos, de tal forma a ficar historiado o processo. Devem ainda ser copiados necessariamente ao proprietário que sempre que julgar conveniente, pode fazer questionamentos, independente do projetista.

Art 8º Execução das Obras

§ 1º - Nenhuma obra poderá ser iniciada, nem mesmo ligações de água e energia ou terraplanagem, antes do projeto aprovado pela Associação e pela municipalidade.

§ 2º - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar; (lote de apoio)

§ 3º - O lote de apoio deverá fazer divisa comum com a obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando ruas, nem o uso de áreas

§ 4º - Do lote de apoio deverão ser removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue nas condições topográficas originais de recebimento;

§ 5º - Cada proprietário deverá recolher para dentro dos limites de seu lote ou do lote de apoio todo o material destinado à execução de sua obra, no prazo máximo de 12 (doze) horas do respectivo recebimento;

§ 6º - Quando realizar(em) edificação no(s) lote(s), o(s) proprietário(s) deverá(ão) manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada e os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão;

§ 7º - As calçadas deverão ser executadas de acordo com o padrão definido pela Associação de Proprietários e evitando desníveis.

§ 8º - Antes do início da construção principal, mas após a expedição do alvará de licença do poder público competente, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção e uso do guarda da obra. O referido barracão deverá ser demolido após a conclusão da obra ou no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição daquele alvará, caso a obra não seja iniciada em tal período;

§ 9º - As guias deverão ser protegidas a fim de evitar sua danificação quando do acesso de caminhões durante a obra. Eventuais aberturas para passagem de tubulação de águas pluviais ou rebaixamento para acesso de veículos, deverão ser reparadas com concreto estrutural de resistência superior a 18 Mpa.

§ 10º - Durante a execução das obras as ruas deverão ser mantidas limpas, não será permitido a mistura de argamassa ou concreto sobre o pavimento asfáltica das ruas ou passeios.

§ 11º O lote deverá estar todo cercado de tapumes durante a obra, e caso haja previsão de muros em projeto, os mesmos poderão ser construídos substituindo o tapume. O início da construção só poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras. Deverá ser executado portão provisório para entrada de veículos e pedestres;

§ 12º - As instalações sanitárias deverão ser construídas, obrigatoriamente, no lote onde será feita à obra, sendo vetadas suas construções no lote de apoio. Os barracões de obra deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas. Os barracões para guardar material poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou container de metal; Na medida do possível, estes barracões deverão ser mantidos caiados ou pintados de tal forma a tentar minimizar seu impacto visual desagradável.

§ 13º - As caçambas para retirada de entulhos deverão sempre que possível ser depositadas dentro dos lotes. Em hipótese alguma será permitido o depósito das caçambas em passeios públicos;

§ 14º - Os caminhões de transporte de materiais de construção, de caçambas, de mudanças ou equivalentes poderão circular pelo Loteamento nos horários das 8:00 às 18:00 de segunda a sexta-feira e aos sábados no horário das 8:00 às 12:00.

São Paulo, 04 de Maio de 2011

Ceci Soares Krahenbuhl Piccina
Diretora Presidente