



# Normas Aditivas ao Contrato de Garantia de Qualidade de Vida da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes



## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO I</b> .....	<b>5</b>
2.1	DAS FINALIDADES E DA OBRIGATORIEDADE E OBJETIVOS DA ASSOCIAÇÃO.....	5
<b>3</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS- ANEXO II</b> .....	<b>6</b>
3.1	ORIENTAÇÕES E NORMAS PARA CONSTRUÇÃO NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES .....	6
<b>4</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS- ANEXO III</b> .....	<b>15</b>
4.1	PRINCIPAIS PONTOS DO REGULAMENTO INTERNO REFERENTE ÀS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS E AO USO DO IMÓVEL E DOS LOTES DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES .....	15
<b>5</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO IV</b> .....	<b>19</b>
5.1	PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS.....	19
<b>6</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO V</b> .....	<b>21</b>
6.1	NORMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS .....	21
6.1.1	<i>COMPLEMENTAÇÕES DAS NORMAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, CONFORME AS NORMAS PREVISTAS NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ....</i>	<i>21</i>
6.1.2	<i>NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES PREVISTAS NO CONTRATO DE GARANTIA DE QUALIDADE DE VIDA, ANEXO I DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....</i>	<i>22</i>
<b>7</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VI</b> .....	<b>27</b>
7.1	NORMAS PARA REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS PARA APROVAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO VEREDAS DAS GERAES .....	27
<b>8</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VII</b> .....	<b>32</b>
8.1	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES ÀS OBRAS .....	32
<b>9</b>	<b>NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VIII</b> .....	<b>36</b>
9.1	ORIENTAÇÃO PARA EXECUÇÃO DE TERRAPLANAGEM DE LOTES NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES .....	36
	<b>ANEXOS</b> .....	<b>38</b>

<b>REGULAMENTO DE PENALIDADES DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES</b> .....	<b>38</b>
---	-----------

## **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Para fins deste documento, considera-se proprietário aquele que tenha se obrigado contratualmente ao cumprimento destas normas.

### **DA APROVAÇÃO**

Todo o projeto arquitetônico de nova construção, bem como de reforma, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, FRACIONAMENTO com UNIFICAÇÃO DE LOTES, deverá ser apresentado para análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará, através da Diretoria de Obras, o cumprimento das exigências dos órgãos públicos, das disposições contratuais e as contidas no Contrato de Garantia de Qualidade de Vida e no Estatuto da Associação.

O PROPRIETÁRIO deverá procurar a Diretoria de Obras, através do profissional por esta indicado, para receber orientações, após o que, para a aprovação de projetos arquitetônicos e de terraplanagem, deverão ser fornecidos à ASSOCIAÇÃO os documentos necessários ao perfeito entendimento do projeto, conforme procedimentos especificados e as normas de representação gráfica exigidas pela Associação.

Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não darão ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO qualquer direito de indenização.

O PROPRIETÁRIO deve observar todas as normas estabelecidas no Estatuto da Associação e no Contrato de Garantia de Qualidade de Vida da Associação e, ainda, respeitar todas as disposições legais relativas à construção no Município de Nova Lima.

### **DO PRAZO**

No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a Diretoria de Obras da ASSOCIAÇÃO deverá devolver os projetos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas.

### **DA AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO**

No caso de reprovação do projeto arquitetônico, deverá o PROPRIETÁRIO apresentar um novo, com atendimento às exigências feitas pela Diretoria de Obras e, ainda, com as modificações cabíveis, ficando impedido de iniciar a referida obra ou serviço.

### **DA EXECUÇÃO**

Os procedimentos para execução das obras deverão seguir as determinações dos anexos II e III.

### **DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS**

Durante a execução da obra, um profissional indicado pela ASSOCIAÇÃO fará vistorias periódicas à construção, podendo, inclusive, registrar as fases da obra através de fotografias, com a finalidade de conferir se os projetos aprovados estão sendo rigorosamente seguidos, sob pena de serem

aplicadas as penalidades previstas no Regulamento de Penalidades do Residencial Veredas das Geraes.

O profissional indicado pela ASSOCIAÇÃO, ao verificar qualquer tipo de irregularidade nas obras, irá relatar o fato à mesma, que entrará em contato com o PROPRIETÁRIO, notificando o fato, fixando o prazo para devidas correções.

Após primeiro contato com o PROPRIETÁRIO, a ASSOCIAÇÃO enviará notificação solicitando providências, com prazo para regularização da infração, sob pena de serem aplicadas penalidades.

Após notificação, caso o PROPRIETÁRIO não tenha tomado as providências para regularização da infração no prazo estabelecido e conforme previsto no Regulamento de Penalidades, as infrações serão estabelecidas pelo Conselho Consultivo e aplicadas pela Diretoria Executiva da ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais.

As multas, conforme Regulamento de Penalidades, serão aplicadas por infração, podendo ser:

- Gravíssima;
- Grave;
- Média;
- Leve.

Dentre as penalidades a serem estabelecidas pelo Conselho, estão a paralisação das obras; determinação para a demolição de obras ou parte da construção; aplicação de multas cominatórias e outras.

O presente instrumento obriga indistintamente a todos os PROPRIETÁRIOS, sendo certo que, nos termos do Estatuto Social da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes e do Contrato de Garantia de Qualidade de Vida, os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho Consultivo.

## **ANEXOS**

- I. Das finalidades e da obrigatoriedade e os objetivos da Associação
- II. Orientações e Normas para construção no Residencial Veredas das Geraes
- III. Principais pontos do regulamento interno referente às restrições construtivas e ao uso do imóvel e dos lotes do Residencial Veredas das Geraes
- IV. Procedimentos para aprovação de projetos
- V. Normas para elaboração de projetos
- VI. Normas para representação gráfica de projetos
- VII. Informações complementares referentes às obras
- VIII. Orientação para execução de terraplanagem

## **2. NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO I**

### **2.1 DAS FINALIDADES E DA OBRIGATORIEDADE E OBJETIVOS DA ASSOCIAÇÃO**

Capítulo I – das Finalidades:

Art.1º Estas normas têm a finalidade precípua de:

- Preservar a natureza no RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES;
- Preservar o bem-estar comum;
- Manter a portaria e o sistema de vigilância do RESIDENCIAL;
- Evitar o uso indevido e danoso das UNIDADES RESIDENCIAIS, o que poderá vir a desvalorizá-las;
- Assegurar o uso adequado dos bens comuns;
- Promover o convívio harmonioso entre os PROPRIETÁRIOS.

Capítulo II - da Obrigatoriedade

Art. 2º - É condição essencial deste compromisso, a observância das Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, que tem sua base legal no Contrato de Compra e Venda dos lotes, do qual é parte integrante, ficando assim o(s) PROPRIETÁRIO(S), seus sucessores, familiares, empregados, convidados e os demais PROPRIETÁRIOS das UNIDADES RESIDENCIAIS, obrigados a respeitá-lo e cumpri-lo na íntegra.

Art. 3º - O(s) PROPRIETÁRIO(s) adere(m) e declara(m) estar ciente(s) e de acordo, em caráter irrevogável e irretratável com todos os termos do Estatuto

da ASSOCIAÇÃO, enquanto possuir(em) o referido imóvel, e obriga(m)-se por si, seus herdeiros e sucessores, a respeitar todos os seus termos e disposições.

Art. 4º - As limitações descritas nestas normas são supletivas e prevalecem após o cumprimento da legislação Federal, Estadual e Municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos.

Art. 5º - Estas normas serão transcritas, na íntegra, na escritura definitiva de compra e venda e em todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cujos direitos são ora prometidos.

#### **A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES TEM COMO OBJETIVOS:**

- Preservar as características arquitetônicas e urbanísticas do Residencial, mantendo a sua integração paisagística e a unicidade ambiental da área;
- Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes existentes no Residencial, bem como as restrições referentes ao uso do solo, às construções e utilizações, constantes no Contrato de Garantia de Qualidade de Vida;
- Zelar pelo cumprimento das normas constantes no presente documento e de quaisquer outros regulamentos ou normas futuramente criadas pela Associação;
- Aprovar os projetos de construção nos lotes localizados no Residencial, bem como aprovar os futuros projetos de reforma nas construções realizadas;

- Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes localizados no Residencial, especialmente no que se refere ao uso e à ocupação do solo e ao direito de construir, bem como fiscalizar a manutenção e a conservação adequadas das edificações construídas nos referidos lotes, pelos respectivos proprietários;

Toda construção deverá ser realizada de acordo com as normas de ocupação e de uso do solo constantes no Contrato de Garantia de Qualidade de Vida, e possuir “habite-se” concedido pela Municipalidade, protocolizado e arquivado na Associação;

Fica, desde já, instituída a Comissão de Aprovação de Projetos de Construção e Reforma nos lotes do Residencial, que será composta por 3 (três) membros, sendo um membro indicado pelas Associações Fundadoras, um membro indicado pela Associação Geral e um Proprietário da Associação Residencial, desde que em dia com suas obrigações sociais;

### **3 NORMAS INTERNAS DE OBRAS- ANEXO II**

#### **3.1 ORIENTAÇÕES E NORMAS PARA CONSTRUÇÃO NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 31<sup>o</sup> - Antes de iniciar(em) qualquer projeto e ocupação das UNIDADES RESIDENCIAIS o(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m) - se a procurar a ASSOCIAÇÃO, a qual o(s) informará, formalmente e por escrito, sobre os procedimentos a serem adotados, fornecendo-lhe(s) uma cópia do seu

regulamento de obras e orientando-o(s) quanto ao cumprimento dos mesmos.

Art. 32<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não poderá(ão) iniciar nenhuma obra, construção, demolição, movimentação de terra, capina, cercas e fechamento de divisas, sem a prévia e formal aprovação dos projetos pela ASSOCIAÇÃO, bem como a sua autorização por escrito.

Art. 42<sup>o</sup> - Todas as construções deverão ter acabamento completo e características condizentes com o nível do empreendimento.



## 1. Cadastro de operários e acesso ao residencial

Das "Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes":

Art. 15<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a cumprir o Regulamento da Portaria, estabelecido pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a segurança e tranquilidade de todos.

Art. 16<sup>o</sup> - Os acessos para locais fora do loteamento só poderão ser feitos única e exclusivamente pelas portarias definidas e administradas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 17<sup>o</sup> - É vedada a utilização de qualquer UNIDADE RESIDENCIAL como via de acesso, para os locais fora do RESIDENCIAL, à exceção dos definidos pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 47<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m) - se a cumprir o regulamento de construções do RESIDENCIAL, que define o horário de trabalho nas construções, normas para apresentação de projetos, taxas de aprovação e fiscalização, controle e horário de entrega de materiais nas obras e outras normas necessárias, estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a segurança, o bem-estar comum e o bom andamento das obras.

## 2. Locação dos lotes

*Para a Obra:*

As divisas dos lotes deverão ser locadas com estacas visíveis de acordo com a planta do loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Lima.

## 3. Locação do alinhamento dos recuos

*Para a obra:*

Após a locação do lote e execução da terraplanagem, deverão ser locados os alinhamentos dos recuos necessários para conferência da locação da obra.

RECUOS: **Frente - 4,0m**

**Fundo - 4,0m**

**Laterais - 3,00m**

Entende-se como subsolo, o pavimento que tiver o teto abaixo do nível do terreno natural., desde que não haja desaterro nas laterais.

O pavimento em subsolo, quando utilizado exclusivamente para garagens e instalações poderá ocupar 2,00m da área destinada ao recuo lateral em ambos os lados, respeitando os afastamentos frontal e fundos mínimo e taxa de permeabilidade exigidos.

Todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria e/ou da área coberta da edificação, sendo que o beiral poderá ter no máximo 0,90m a contar da alvenaria quando estiver dentro da faixa de recuo.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 33<sup>o</sup> - As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo da frente: as construções deverão ter o recuo mínimo de 4,00m contados a partir das divisas dos respectivos lotes com as ruas e praças;
- Recuo dos fundos: 4,00m medidos da divisa do fundo dos lotes;
- Recuo lateral: 3,00m de cada lado;
- Todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria, sendo que o beiral poderá ter no máximo 0,90m a contar da alvenaria quando estiver dentro da faixa de recuo.

Art. 34<sup>o</sup> - A faixa de recuo das divisas das UNIDADES RESIDENCIAIS com as ruas e praças só deverá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra destinação.

#### **4. Definição do local para o depósito de material da obra**

Do “Código de Obras do Município de Nova Lima”:

Art. 27 - Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra ou ao proprietário, a permanência de qualquer material de construção, entulho

de construção ou terra na via pública, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

§ 1<sup>o</sup> - Toda descarga de material em via pública deverá ser efetuada o mais próximo possível do alinhamento do lote.

§ 2<sup>o</sup> - Os materiais de que trata este artigo deverão ser removidos no prazo máximo de 24(vinte e quatro) horas, após a notificação pela fiscalização da Prefeitura Municipal, após o qual será aplicada multa, renovada sucessivamente a cada 24(vinte e quatro) horas de não cumprimento.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 24<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) manter os seus jardins, passeios e construções em perfeito estado, conservando-os com um agradável aspecto visual, mantendo-os limpos de sujeira e entulhos.

*Para a Obra:*

Definir e preparar no lote o local onde será depositado o material de construção compatível com o tamanho da obra já que é expressamente proibido depositá-lo na rua.

#### **5. Taxa de ocupação e área impermeável:**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 35<sup>o</sup> - A área impermeável da UNIDADE RESIDENCIAL poderá ter no máximo 50%(cinquenta por cento) da área da unidade.

Art. 36<sup>o</sup> - As áreas de projeção horizontal da construção principal e das outras construções secundárias, edificadas nas UNIDADES RESIDENCIAIS, não poderão ultrapassar a 40%(quarenta por cento) da área total das UNIDADES RESIDENCIAIS.

## **6. Altura máxima da construção:**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 37<sup>o</sup> - Em relação ao terreno natural, a construção não poderá exceder a 9 (nove) metros de altura e a torre da caixa d’água não poderá exceder a 11(onze) metros de altura, medidos a partir de qualquer ponto do encontro da construção com este terreno natural.

## **7. Passeio e rampa de acesso**

Do “Código de Obras do Município de Nova Lima”:

Art. 49 - Os terrenos, com ou sem edificações, situados em logradouros públicos providos de pavimentação, serão obrigatoriamente dotados de passeio.

§ 1º - A construção e a reconstrução, bem como a conservação de passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos seus proprietários.

§ 2º - O piso dos passeios deverá ser de material antiderrapante.

§ 3º - Deverá ser obedecido nos passeios o desnível de 3% (três por cento) no mínimo e de 5%(cinco por cento) no máximo, no sentido do logradouro, para o escoamento das águas pluviais.

§ 4º - Os rebaixos dos meios-fios nos passeios, destinados à entrada de veículos, deverão ter comprimento máximo de 3,00m(três metros) e largura máxima de 0,50m(cinquenta centímetros).

§ 5º - A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam o tráfego normal dos pedestres, sendo rigorosamente proibido o desenvolvimento de rampas para acesso de veículos no espaço correspondente aos passeios, à exceção do disposto no parágrafo 4º deste artigo.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 40<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) construir o passeio no nível do sistema viário, em harmonia com o paisagismo do RESIDENCIAL e de acordo com a legislação municipal.

Art. 41<sup>o</sup> - As rampas de acesso às UNIDADES RESIDENCIAIS deverão começar nos alinhamentos das mesmas, não podendo invadir o passeio nem interferir no sistema de drenagem pluvial do RESIDENCIAL.

*Para a Obra:*

Executar a terraplenagem de todo o passeio, de acordo com projeto aprovado.

A plataforma do passeio será usada para descarregar o material da construção para posterior remoção para local descrito no item acima.

É expressamente proibido descarregar o material na rua.

*Rampa de Acesso:*

Executar a rampa de acesso de acordo com o projeto aprovado, com especial atenção no rebaixamento do meio-fio com a construção imediata da sarjeta se integrando perfeitamente com o pavimento da rua. A rampa só poderá começar no alinhamento do lote, deixando livre o passeio.

## 8. Nichos ecológicos



De acordo com o projeto de arborização descrito no plano de controle ambiental do RESIDENCIAL, foram reservadas áreas de 5% da área total do terreno, localizadas no encontro das divisas dos fundos das UNIDADES RESIDENCIAIS para a criação de nichos ecológicos, com o plantio de árvores nativas, possibilitando frutificação, floração e odores, de modo a formar tufo de capoeira densa.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 13<sup>o</sup> - De acordo com o projeto de arborização descrito no plano de controle ambiental do RESIDENCIAL, foram reservadas áreas , localizadas no encontro das divisas dos fundos das UNIDADES RESIDENCIAIS para a criação de nichos ecológicos, com o plantio de árvores nativas, possibilitando frutificação, floração e odores, de modo a formar tufo de capoeira densa.

§ 1<sup>o</sup> - Ficam proibidos o corte e limpeza dos tufo, mantendo-os em seu estado natural, de modo a melhorar a paisagem e fornecer abrigo, proteção e alimentos para a fauna existente no local.

§ 2<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a manter a localização dos nichos, definidos no projeto de arborização e de acordo com a planta da UNIDADE RESIDENCIAL.

## 9. Fechamentos das divisas

Não serão permitidas cercas de arame farpado ou a construção de muros divisórios de alvenaria de qualquer tipo com altura superior a 0,80m a partir do nível natural do terreno;

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 43<sup>o</sup> - Os fechamentos das divisas deverão observar as seguintes regras:

\_Deverão ser de cercas vivas, devidamente tratadas, de madeira rustica, de gradil, vidro temperado ou de outro material, desde que em harmonia com o estilo da construção;

\_Não serão permitidas cercas de arame farpado ou a construção de muros divisórios de alvenaria de qualquer tipo com altura superior a 0,80m a partir do nível do terreno;

\_No caso de fechamento das unidades, nas divisas com as ruas e praças, as cercas deverão ter no máximo 1,80m sendo a critério do(s) proprietários 0,80m de muro + 1,00m de cerca, ou cerca, gradil, vidro temperado ou de outro material em toda a altura. As demais divisas poderão ter o seu fechamento com a altura máxima de 2,50m;

\_Os PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) apresentar, previamente, à associação, um projeto detalhado dos fechos das divisas, só podendo iniciar a construção após a aprovação e autorização por escrito da ASSOCIAÇÃO.

## **10. Terraplenagem do lote**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 7<sup>o</sup> - É proibido queimar, cortar, danificar ou retirar árvores e arbustos e a vegetação existente no RESIDENCIAL, excetuando-se nos casos de construção de benfeitorias e com autorização da ASSOCIAÇÃO.

§ 1<sup>o</sup> - Somente será permitido corte ou retirada de vegetação das UNIDADES RESIDENCIAIS após a vistoria e aprovação da ASSOCIAÇÃO, e do interessado obter, também, a autorização dos órgãos oficiais competentes.

§ 2<sup>o</sup> - A superfície do terreno em que for retirada a sua vegetação deverá ser reabilitada antes do período chuvoso, de modo a evitar o lixiviamento e erosões.

Art. 44<sup>o</sup> - Nos trabalhos de construção e terraplenagem que eventualmente acarretarem a remoção de terra e entulhos, estes só poderão ser executados e transportados mediante autorização prévia, depositados em lugar designado pela Prefeitura Municipal de Nova Lima, sendo tudo por escrito, supletivamente pela Associação.

Art. 45<sup>o</sup> - As áreas das UNIDADES RESIDENCIAIS onde forem executadas obras de terraplenagem e taludes deverão ser reabilitadas e revegetadas pelo(s) PROPRIETÁRIO(S), antes do período chuvoso do ano.

Do “Código de Obras do Município de Nova Lima”:

Art. 36 - Na execução do preparo do terreno e movimento de terra, é necessário:

I – evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros públicos;

II – adotar as providências necessárias à sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

*Para a Obra:*

Demarcar todos os off-sets (pontos de corte e aterro) de acordo com o projeto aprovado. Após esta demarcação, confira se a movimentação de terra não está invadindo o lote do vizinho ou a rua. Somente após esta conferência contrate a máquina para executar a terraplenagem. Procure a Diretoria de Obras do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES que poderá ajudá-lo. Informe-se se há alguma máquina trabalhando em outra obra (você poderá economizar no transporte).

Eventuais bota-foras ou necessidade de terra podem ser compatibilizados com outros lotes que estejam executando serviços de terraplenagem. Após a execução do serviço de terraplenagem, revegetar os taludes.

## **11. Drenagem pluvial**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 29<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não pode(m) impedir a passagem das águas pluviais a montante, devendo facilitá-la e conduzi-la às suas expensas.

Art. 30<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) permitirá(ão) em sua unidade, numa faixa de 2,00m das divisas, a passagem da rede de água pluvial, esgoto e drenagem pluvial, do vizinho ou de interesse coletivo.

Do “Código de Obras do Município de Nova Lima”:

Art. 41 - Todas as obras destinadas à captação e esgotamento de águas pluviais e de lavagem deverão ser executadas segundo as normas da ABNT.

Art. 42 - Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de lavagem, incluindo as provenientes das coberturas, marquises, balanços e balcões, dentro dos limites do lote.

Parágrafo Único – O escoamento das águas pluviais ou de lavagem será executado através da canalização embutida nos passeios e lançado em sarjetas, não sendo permitido esgotamento através de aberturas nos muros de divisas laterais e de fundos.

Art. 43 - Os lotes em declive ou que possuírem uma cota inferior à menor cota da sarjeta correspondente à sua testada, somente poderão extravasar águas pluviais para os lotes inferiores, quando não for possível seu encaminhamento para as sarjetas, devendo a forma de execução das obras necessárias contar com a concordância do proprietário do lote inferior.

Art. 46 - O terreno circundante à edificação será preparado para assegurar permanente proteção contra erosão e permitir o escoamento das águas pluviais.

Art. 47 - O proprietário de qualquer terreno fica permanentemente responsável pelo efetivo controle das águas superficiais, efeitos de erosão e/ou infiltração, respondendo pelos danos ao logradouro público, à circulação de pessoas e veículos bem como pelo assoreamento de bueiros e galerias de águas pluviais.

Parágrafo Único – Constatada a ocorrência de danos ao logradouro, o proprietário do imóvel deverá ressarcir a Municipalidade de todos os prejuízos, devidamente apurados em vistoria local.

*Para a Obra:*

Após a execução da terraplanagem, executar a drenagem pluvial de acordo com o projeto aprovado. Atentar para eventuais correções a fim de evitar erosões no próprio lote, no passeio e nos terrenos vizinhos.

## **12. Ligações de água e luz**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 39<sup>o</sup> - Em virtude de termos tratamento e fornecimento próprio de água, sugerimos que antes de iniciar as obras nas UNIDADES RESIDENCIAIS, o(s) PROPRIETÁRIO(S) construa(am) um depósito de água de no mínimo 6.000 l, que poderá ser o mesmo da residência, uma vez que a Associação não será responsável pela falta de água nas obras e (ou) unidades residenciais, e, também uma fossa com cubículo fechado para o uso dos operários. Esta fossa poderá ser provisória e, neste caso, deverá ser desinfetada e aterrada ao final da obra. Os afastamentos aceitos para o conjunto de infraestrutura sanitária (fossa séptica, filtro e sumidouro) definitiva são os considerados pela Prefeitura Municipal.

Art. 48<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m) - se a obedecer às especificações técnicas e de uso, descritas no projeto da rede elétrica e rede de água, como também as normas de uso estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

§ 1<sup>o</sup> - As ligações externas de luz, telefone e/ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, obedecendo as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva do(s) PROPRIETÁRIO(S).

§ 2<sup>o</sup> - As ligações da rede de distribuição de água ao hidrômetro serão feitas pela ASSOCIAÇÃO, cabendo ao(s) PROPRIETÁRIO(S) o pagamento do custo total da ligação, bem como instalar o hidrômetro, dentro das normas estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

*Para a Obra:*

### **LIGAÇÕES DE LUZ:**

Fazer a solicitação junto à CEMIG. Definir a carga e construir o padrão de acordo com o projeto aprovado.

### **LIGAÇÕES DE ÁGUA:**

As ligações de água são de responsabilidade da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes. Para tanto, deverá ser feito, no escritório da Associação, o pedido de ligação de água.



### **13. Latrina provisória**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 39º - Antes de iniciar as obras nas UNIDADES RESIDENCIAIS, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) construir uma fossa com cubículo fechado para o uso dos operários. Esta fossa poderá ser provisória e, neste caso, deverá ser desinfetada e aterrada ao final da obra.

*Para a Obra:*

Construir a latrina provisória, respeitando os recuos regulamentados e os alinhamentos do lote.

Fiscalizar os operários para que não usem os lotes dos vizinhos como banheiro.

### **14. Barracão de obras**

*Para a Obra:*

Caso seja necessária a construção do barracão de obras, o mesmo deverá ser construído respeitando as divisas e os alinhamentos. O mesmo deverá ter

porta com fechadura ou cadeado, voltada para o interior do lote, para guardar ferramentas e materiais de maior custo. Após a conclusão da obra o mesmo deverá ser desmanchado.

### **15. Lixeira e coleta de lixo**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 9º - É proibido jogar lixo, quaisquer objetos, esgotos, despejos líquidos ou sólidos, nas UNIDADES RESIDENCIAIS, ruas, águas naturais, nos bueiros, sarjetas ou em qualquer local do RESIDENCIAL.

Art. 10º - Deverão ser obedecidas as normas do sistema de coleta e destinação seletiva de lixo, implantadas pela ASSOCIAÇÃO.

*Para a Obra:*

Construir a lixeira de acordo com o projeto aprovado.

Obedecer às normas e horários relativos à coleta do lixo do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES.

### **16. Vigilância da obra**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 18º - A ASSOCIAÇÃO manterá o sistema de vigilância na portaria e no RESIDENCIAL eximindo-se, entretanto, de qualquer responsabilidade

decorrente de roubo, furtos, atentados e acidentes ocorridos nas propriedades ou causados às pessoas.

*Para a Obra:*

A vigilância da obra é de responsabilidade do proprietário. É proibido que os operários durmam na obra, com exceção do vigia que deverá ficar exclusivamente na obra, evitando passear pelo Residencial. O sistema de segurança do Residencial Veredas das Geraes dará apoio sempre que for solicitado pelo vigia.

#### **17. Danos causados a terceiros**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 46<sup>o</sup> - Quaisquer danos a terceiros, ao sistema viário e aos bens comuns, decorrentes da construção, causados por empregados, transporte de materiais, prestações de serviços, ou quaisquer outros, serão de responsabilidade do(s) PROPRIETÁRIO(S).

### **4 NORMAS INTERNAS DE OBRAS- ANEXO III**

#### **4.1 PRINCIPAIS PONTOS DO REGULAMENTO INTERNO REFERENTE ÀS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS E AO USO DO IMÓVEL E DOS LOTES DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES**

##### **Das definições**

SUBSOLO – Pavimento cuja laje de cobertura não se situe em nível superior ao nível do terreno natural .

As definições seguintes são as constantes no Anexo 5 da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Lima, Lei nº 1068/83:

ALINHAMENTO – Limite entre o lote e o logradouro público.

ÁREA BRUTA DO PAVIMENTO – Área total do pavimento, incluídas a área das paredes que separam os compartimentos e a das paredes externas.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO VERTICAL – Área mínima, indispensável, necessária à passagem de um pavimento para outro.

ÁREAS VERDES – Áreas livres de caráter permanente, com vegetação destinada à recreação e lazer.

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO – Soma das áreas brutas dos pavimentos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – Relação entre a área total da construção e a área do lote.

CONSTRUÇÃO – Toda a área executada para qualquer destinação.

EDIFICAÇÃO – Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.

FACHADA – Face externa da construção.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE – Divisa do lote que coincide com o alinhamento.

FUNDO DO LOTE – Divisa, constituída de uma ou mais faces, em situação oposta, não contígua à testada.

LOTE – Terreno com frente para logradouro público, em condições de receber construção, descrito e assegurado por título de propriedade, localizado no Residencial.

LOGRADOURO PÚBLICO – Superfície oficialmente reconhecida, destinada ao trânsito público.

PASSEIO – Parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO – Piso de uma construção, no qual se possa ou não ter compartimentos.

PAVIMENTO TÉRREO – Pavimento situado sobre o solo ou subsolo, com acesso direto para o logradouro público.

RECUO FRONTAL – Menor distância entre a construção e a divisa de frente do lote.

RECUO LATERAL – Menor distância entre a construção e as divisas laterais do lote.

RECUO DO ALINHAMENTO – Mudança do alinhamento para fins de alargamento ou correção do logradouro público.

TAXA DE OCUPAÇÃO – Relação entre a área da projeção horizontal da construção e a área do lote.

VIA DE PEDESTRES (ALÉA) – Logradouro Público destinado ao trânsito de pedestres, cujas divisas com os lotes adjacentes não constituem alinhamento nas divisas laterais.

### **Do uso dos lotes**

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 20<sup>o</sup> - A UNIDADE RESIDENCIAL destinar-se-á exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, não sendo permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por UNIDADE RESIDENCIAL.

Art. 21<sup>o</sup> - Não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitações coletivas, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios de um modo geral, de forma a nunca se exercer neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospitais, clínicas, consultórios, confecção, prestação de serviços, templos religiosos, cinema, teatro, hotel, motel, clubes, excetuando-se as construções de uso comum dos proprietários, definidas e aprovadas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 22<sup>o</sup> - Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial) a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves, de tal forma que a quantidade e condições de higiene interfiram no bem-estar da vizinhança.

Art. 23<sup>o</sup> - São proibidos letreiros, publicidade e anúncios de qualquer natureza nas UNIDADES RESIDENCIAIS e nos BENS COMUNS, por parte do(s) PROPRIETÁRIO(S), ficando desde já autorizada a ASSOCIAÇÃO a retirar qualquer placa de anúncio ou de vendas no RESIDENCIAL excetuando-se o disposto no Art. 59<sup>o</sup> deste.

Art. 24<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) manter os seus jardins, passeios e construções em perfeito estado, conservando-os com um agradável aspecto visual, mantendo-os limpos de sujeira e entulhos.

Art. 25<sup>o</sup> - No caso de haver mais de um proprietário para uma mesma UNIDADE RESIDENCIAL, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos proprietários pelo cumprimento destas normas e obrigações com a ASSOCIAÇÃO, deverá ser indicado um representante para exercer os direitos e responder pelas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO.

Art. 26<sup>o</sup> - No caso de ser a UNIDADE RESIDENCIAL de propriedade de pessoa jurídica, deverá ser indicado, na forma prevista nos atos constitutivos da mesma, um representante para exercer os respectivos direitos e responder pelas obrigações daquela perante a ASSOCIAÇÃO.

Art. 27<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) só poderá(ão) alugar a(s) sua(s) casa(s) para fim estritamente residencial, não podendo ser alugada(s) somente para os finais de semana ou em curtos espaços, que impliquem em rotatividade.

§ 1<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) que alugar(em) a(s) sua(s) casa(s) deverá(ão) previamente comunicar o fato à ASSOCIAÇÃO, apresentar a cópia do contrato e estar(em) em dia com os seus pagamentos na ASSOCIAÇÃO

§ 2<sup>o</sup> - As contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO sobre o imóvel alugado são ônus do(s) PROPRIETÁRIO(S), mesmo que a elas se obrigue o inquilino.

§ 3<sup>o</sup> - Os inquilinos serão obrigados a respeitar estas normas e o estatuto da ASSOCIAÇÃO.

Art. 28<sup>o</sup> - É vedado o desmembramento ou divisão de qualquer UNIDADE RESIDENCIAL.

Art. 29<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não pode(m) impedir a passagem das águas pluviais a montante, devendo facilitá-la e conduzi-la às suas expensas.

Art. 30<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) permitirá(ão) em sua unidade, numa faixa de 2,00m das divisas, a passagem da rede de água pluvial, esgoto e drenagem pluvial, do vizinho ou de interesse coletivo.

Somente será permitida a realização de mudanças no Residencial de Segunda a Sábado, das 8 às 18 horas. (Multa tipo B).

### **Das restrições construtivas**

O presente Regulamento deverá ser aplicado subsidiariamente às exigências legais, especialmente ao Código de Obras do Município de Nova Lima para edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal e materiais, sendo de inteira responsabilidade do adquirente do LOTE a observância da legislação pertinente.

### **Da aprovação de projetos**

Todos os projetos arquitetônicos e de terraplanagem, sejam de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para a aprovação da Comissão específica designada pela ASSOCIAÇÃO, que verificará a obediência às normas do presente Regulamento, do Contrato de Garantia de Qualidade de Vida da ASSOCIAÇÃO e das restrições contratuais do respectivo lote. Após a aprovação dos projetos pela referida Comissão, estes projetos deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio interessado.

Para a aprovação de projetos arquitetônicos e de terraplanagem, deverão ser fornecidos à ASSOCIAÇÃO os documentos julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto. Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas.

Após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Nova Lima, em conformidade com os projetos arquitetônicos e de terraplanagem previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, o interessado deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto certificado pelo órgão público, juntamente com o Alvará de Construção, para o devido arquivamento na ASSOCIAÇÃO, como condição necessária para o início de quaisquer intervenções no lote.

### **Das edificações**

As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto. Já o esgoto da residência será lançado em fossas, a serem construídas pelos adquirentes dos LOTES, destinadas ao tratamento. É expressamente proibida a utilização inversa das redes.

O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua é de responsabilidade do adquirente do LOTE e do responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

No caso de ser verificado a ocorrência de paralisação da obra num prazo superior a 90 (noventa) dias, após o vencimento do prazo constante da notificação para regularização da obra, a ASSOCIAÇÃO poderá tomar as providências cabíveis visando à demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do adquirente do LOTE, todo o entulho deverá ser removido e a forração vegetal original do local deverá ser replantada. A ASSOCIAÇÃO fica autorizada, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.

Deverá ser previsto, no projeto arquitetônico da edificação residencial, local para a guarda de veículos, sendo vedada a utilização das faixas de recuos frontais e laterais.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 34<sup>o</sup> - A faixa de recuo das divisas das UNIDADES RESIDENCIAIS com as ruas e praças só deverá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra destinação.

### **Das restrições gerais e demais obrigações**

Fica sob total responsabilidade do interessado (Proprietário) o julgamento da necessidade de serviços de sondagem no seu lote, bem como de projeto

estrutural, eximindo o Empreendedor e a ASSOCIAÇÃO de quaisquer responsabilidades por danos causados à sua edificação e/ou de seus vizinhos.

Das “Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes”:

Art. 8<sup>o</sup> - É proibido aprisionar, perseguir, ferir ou matar animais e pássaros da fauna existente no RESIDENCIAL.

Art. 11<sup>o</sup> - São proibidas quaisquer atividades que acarretem danos à saúde, ao bem-estar ou perturbadoras do silêncio e do sossego do(s) PROPRIETÁRIO(S).

Art. 12<sup>o</sup> - A manutenção, guarda e preservação da vegetação, paisagismo e arborização do sistema viário, praças, áreas verdes e áreas comuns são de obrigação de todos e em especial da ASSOCIAÇÃO que fiscalizará e executará estes serviços, cabendo ao(s) PROPRIETÁRIO(S) arcar com os custos dos mesmos.

Art. 14<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a executar e manter a iluminação dos seus jardins e sistema viário em frente à sua UNIDADE RESIDENCIAL, de acordo com as orientações técnicas da ASSOCIAÇÃO, visando menores impactos ao meio ambiente e uma maior integração da paisagem.

Art. 19<sup>o</sup> - Deverão ser observadas as leis de trânsito definidas pelos órgãos oficiais e supletivamente às normas estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 54<sup>o</sup> - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a cumprir o regulamento de uso e manutenção das partes comuns, estabelecido pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a manutenção do patrimônio coletivo, segurança e tranqüilidade de todos.

## 5 NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO IV

### 5.1 PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

O PROPRIETÁRIO deve procurar a Diretoria de Obras, por intermédio do profissional indicado por esta, e apresentar uma via do projeto completo, assinado pelo mesmo e pelo autor do projeto, e as informações básicas do LOTE.



Após análise do projeto, se o mesmo estiver em conformidade com as exigências legais e com as restrições construtivas constantes no Contrato de Garantia de Qualidade de Vida ASSOCIAÇÃO, o PROPRIETÁRIO deverá apresentar mais 3 (três) vias do projeto, para formalização da liberação, por meio de carimbo, ficando uma via retida na administração da ASSOCIAÇÃO.

Se o projeto não estiver em conformidade e necessitar de alterações, ele será devolvido ao PROPRIETÁRIO com anotações para correções.

O PROPRIETÁRIO deverá observar todas as anotações feitas pelo profissional indicado pela ASSOCIAÇÃO, apresentando novo projeto de acordo com a análise realizada.

Ao proceder à entrega do projeto alterado, o PROPRIETÁRIO deverá apresentar a primeira versão do projeto com as anotações de correção e uma via do novo projeto.

Se o novo projeto estiver em conformidade, o PROPRIETÁRIO deverá apresentar mais 3 (três) vias, para liberação, por meio de carimbo, ficando uma via retida na administração da ASSOCIAÇÃO.

Tendo o PROPRIETÁRIO obtido a liberação do projeto mediante carimbo do profissional indicado pela ASSOCIAÇÃO, deverá submetê-lo à apreciação da Prefeitura de Nova Lima.

Após a aprovação pela Prefeitura, o PROPRIETÁRIO fica obrigado a apresentar à Diretoria de Obras uma via, para arquivo, dos seguintes documentos: cópia do projeto aprovado pela Prefeitura; Alvará de Licença para Construção; numeração oficial do imóvel; licença de supressão de

vegetais e de terraplanagem; ART do arquiteto responsável e do construtor da obra; termo de Emissão de Posse emitida pelo empreendedor.

Depois de apresentados todos os documentos citados acima, a ASSOCIAÇÃO concederá AUTORIZAÇÃO para início das obras, mediante aprovação definitiva do projeto, por meio de carimbo, sendo esta condição necessária para o início de quaisquer intervenções no lote, exceto serviços de sondagem e/ou levantamento topográfico que serão concedidos a parte.

Após aprovação do projeto e autorização para início das obras, o PROPRIETÁRIO deverá procurar a administração da ASSOCIAÇÃO para apresentar autorização formal de acesso de funcionários no Residencial.

Documentos:

Junto com a requisição de análise de projeto, o PROPRIETÁRIO deverá apresentar os seguintes documentos:

1. Projeto arquitetônico seguindo as normas da ASSOCIAÇÃO;
2. Projeto de terraplanagem;
3. Projeto de fossa séptica e filtro anaeróbio;
4. Projeto do tanque de retenção de águas pluviais.

## **6 NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO V**

### **6.1 NORMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS**

#### **6.1.1 COMPLEMENTAÇÕES DAS NORMAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, CONFORME AS NORMAS PREVISTAS NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.**

A - Desenhar 4(quatro) plantas de situação (escala 1:200).

I) Uma para o projeto de terraplenagem:

I.1 - Com curvas de níveis do lote, metro a metro.

I.2 - Com os platôs existentes, rampas/caminhos de passagem no interior do lote. Indicar taludes e suas rampas, arrimos e respectivas alturas, conforme item B-8.

I.3 - Destacar a projeção da casa no lote, com seus devidos afastamentos. Sugestão: passar uma linha pontilhada para a marcação dos afastamentos exigidos.

I.4 - Indicar os cortes longitudinais e transversais das situações mais desfavoráveis em altura, do projeto em relação ao terreno natural.

I.5 - Perfil longitudinal e transversal cotados de metro em metro sendo horizontal ESC. 1:200 e vertical ESC. 1:100, conforme item B-4.

II) A segunda para os cálculos de Área Impermeabilizada e para os cálculos da Projeção Horizontal da Edificação:

II.1 - Desenhar todas as áreas, coberturas incluindo as áreas de lazer como piscinas, churrasqueiras, com a finalidade de mostrar a área que será impermeabilizada e a de projeção horizontal das edificações, cotando todos os recuos. (Ver item B-2, B-3).

II.2 - Desenhar o passeio externo ao alinhamento frontal, indicando a localização da rampa de acesso de carro, conforme item B-5.

II.3 - Indicar o tipo de fechamento utilizado na divisa conforme o item B-7.

II.4 - Indicar a localização da caixa d'água, descrevendo o volume do tanque, e do padrão de água, conforme o item B-11.

II.5 - Indicar a localização do nicho ecológico conforme item B-6.

II.6 - Indicar a localização do padrão de luz e caixa CEMIG, conforme item B-11.

II.7 - Indicar a localização da lixeira, conforme item B-12.

III) A terceira para o Projeto de Infra-estrutura Sanitária:

III.1 - Esta planta deverá conter as curvas de níveis do lote, metro a metro.

III.2 - Desenhar a localização da fossa, filtro e sumidouro, indicando o conjunto escolhido em função do número de pessoas a serem servidas e suas dimensões, conforme o item B-9.

III.3 - Desenhar o perímetro da casa e o caminhamento do esgoto até a fossa, filtro e sumidouro.

IV) Projeto de drenagem:

IV.1 - Utilizar a planta do projeto de terraplenagem descrita no item I.

IV.2 – Desenhar as canaletas, tubulações especificando largura e dimensão.

IV.3 - Desenhar a localização da caixa de retenção conforme o modelo (Anexo I) antes da saída da água para o lote do vizinho ou rua.

IV.4 - Projetar a saída de água para sistema viário de acordo com o modelo (Anexo I).

IV.5 - Nos lotes que o escoamento pluvial for feito pelo lote vizinho à jusante, o mesmo deverá ser consultado para que o escoamento pluvial seja projetado em harmonia com a dele. Neste caso deverão ser indicadas as faixas de servidão de passagem (ver item B-10), tubulações e a saída de água na rua à jusante.

IV.6 - Nos locais em que a drenagem encaminhar as águas para as áreas verdes deverão ser construídos dispositivos para evitar erosões na mesma.

Obs.: Para qualquer das plantas de situações, poderão ser adicionados dados complementares de necessidade dos projetistas.

## **6.1.2 NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES PREVISTAS NO CONTRATO DE GARANTIA DE QUALIDADE DE VIDA, ANEXO I DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.**

### **B-I - Da obrigatoriedade:**

Art. 2º - É condição essencial deste compromisso, a observância das Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, que tem sua base legal no Contrato de Compra e Venda dos lotes, do qual é parte integrante, ficando assim o(s) PROPRIETÁRIO(S), seus sucessores, familiares, empregados, convidados e os demais PROPRIETÁRIOS das UNIDADES RESIDENCIAIS, obrigados a respeitá-lo e cumpri-lo na íntegra.

Art. 3º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) adere(em) e declara(m) estar ciente(s) e de acordo, em caráter irrevogável e irretroatável com todos os termos do Estatuto da ASSOCIAÇÃO, enquanto possuir(em) o referido imóvel, e obriga(m)-se por si, seus herdeiros e sucessores, a respeitar(em) todos os seus termos e disposições.

Art. 4º - As limitações descritas nestas normas são supletivas e prevalecem após o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos.

Art. 5º - Estas normas serão transcritas, na íntegra, na escritura definitiva de compra e venda e em todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cujos direitos são ora prometidos.

## **B.2 - Recuos:**

Art. 33º - As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- recuo da frente: as construções deverão ter o recuo mínimo de 4,00m contados a partir das divisas dos respectivos lotes com as ruas e praças;
- recuo dos fundos: 4,00m medidos da divisa do fundo dos lotes;
- recuo lateral: 3,00m de cada lado;
- todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria, sendo que o beiral poderá ter no máximo 0,90m a contar da alvenaria quando estiver dentro da faixa de recuo.

Art. 34º - A faixa de recuo das divisas das Unidades Residenciais com as ruas e praças só deverá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra destinação.

**Em planta** - Pontilhar uma linha na planta de situação A-II com os recuos previstos. Cotar os recuos em relação às divisas.

## **B.3 - Taxa de ocupação e área impermeável:**

Art. 35º - A área impermeável da Unidade Residencial poderá ter no máximo 50%(cinquenta por cento) da área da unidade.

Art. 36º - As áreas de projeção horizontal da construção principal e das outras construções secundárias, edificadas nas UNIDADES RESIDENCIAIS, não poderão ultrapassar a 40%(quarenta por cento) da área total das UNIDADES RESIDENCIAIS.

**Em planta** - Croqui na planta de situação A-II, com memórias de cálculo das áreas impermeáveis e da projeção horizontal, incluindo os seus percentuais com relação à área do lote.

## **B.4 - Altura máxima da construção:**

Art. 37º - Em relação ao terreno natural, a construção não poderá exceder a 8(oito) metros de altura, medidos a partir de qualquer ponto do encontro da construção com este terreno natural.

**Em planta** - Das quatro laterais de fachadas, duas delas, uma no sentido longitudinal e outra no sentido transversal, serão as que vão apresentar a situação mais desfavorável na verificação da altura máxima de 8 metros em relação ao terreno natural.

Portanto, para verificação deste item é necessário definir na planta de situação A-I quais as duas laterais que apresentam esta situação mais desfavorável em relação ao terreno natural.

Este perfil deverá ser desenhado cotado de metro em metro na escala H 1:200 e V 1:100 do terreno acabado e das construções.

Para a fachada a ser desenhada no perfil não é necessário o detalhamento bastando as linhas de contorno com os níveis de projeto indicados e cotados.

Desta forma, ao aparecer a situação mais desfavorável com relação à altura, cotá-la para deixar registrado o seu enquadramento nesta norma, ou seja, menor ou igual a 8(oito) metros em relação ao terreno natural.

### **B.5 - Passeio e rampa de acesso:**

Art. 40º - Os proprietários deverão construir o passeio no nível do sistema viário, em harmonia com o paisagismo do Residencial e com uma área impermeável não superior a 60%(sessenta por cento) da área do passeio.

**Em planta** - Desenhar o detalhe do passeio (planta baixa e corte) na Esc. 1:50 incluindo a memória de cálculo demonstrando o atendimento ao percentual acima previsto, levando-se em conta o material a ser utilizado, as suas dimensões e a sua disposição no passeio.

Ver orientação no anexo II.

Este detalhe do passeio deverá ser desenhado na planta A.II.

Art. 41º - As rampas de acesso às Unidades Residenciais deverão começar nos alinhamentos das mesmas, não podendo invadir o passeio nem interferir no sistema de drenagem pluvial do RESIDENCIAL.

**Em planta** - As rampas deverão ser desenhadas na planta A.I. Desenhar o detalhe do rebaixamento de meio fio (planta baixa e corte) na Esc. 1:50, e adequação do sistema de drenagem pluvial de acordo com o modelo (Anexo III). Este detalhe deverá ser incluído junto à planta A.I.

### **B.6 - Nichos ecológicos**

Art. 13º - De acordo com o projeto de arborização descrito no Plano de Controle Ambiental do RESIDENCIAL, foram reservadas áreas localizadas no encontro das divisas dos fundos das UNIDADES RESIDENCIAIS para a

criação de nichos ecológicos, com o plantio de árvores nativas, possibilitando frutificação, floração e odores, de modo a formar tufos de capoeira densa.

§ 1º - Ficam proibidos o corte e limpeza dos tufos, mantendo-os em seu estado natural, de modo a melhorar a paisagem e fornecer abrigo, proteção e alimentos para a fauna existente no local.

§ 2º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a manter(em) a localização dos nichos, definidos no projeto de arborização e de acordo com a planta da UNIDADE RESIDENCIAL

**Em planta** - marcar e dimensionar o nicho ecológico na planta de situação A.II. Este nicho deverá ser escolhido numa parte da área não edificante no fundo do lote, equivalente a 5% da área total do lote e de preferência junto aos nichos dos lotes vizinhos, de modo a formar um tufo mais consistente.

### **B.7 - Fechamentos das divisas**

Art. 43º - Os fechamentos das divisas deverão observar as seguintes regras:

- deverão ser de cercas vivas, devidamente tratadas, de madeira rústica, de gradil, ou de outro material, desde que em harmonia com o estilo da construção;
- não serão permitidas cercas de arame farpado ou a construção de muros divisórios de alvenaria de qualquer tipo com altura superior a 0,80m a partir do nível do terreno;
- no caso de fechamento das unidades, nas divisas com as ruas e praças, as cercas vivas, ou de qualquer outro tipo, com altura superior a 0,80m só poderão ser construídas observando-se o recuo de 4,00m.

Ressalvando-se esta condição, as demais divisas poderão ter o seu fechamento com a altura máxima de 2,50m;

- o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) apresentar, previamente, à ASSOCIAÇÃO, um projeto detalhado dos fechos das divisas, só podendo iniciar a construção após a aprovação e autorização por escrito da ASSOCIAÇÃO.

**Em planta** - Desenhar detalhes dos tipos de cercas projetadas na ESC. 1:50. Incluir na prancha A.II. Indicar na mesma prancha os tipos de cerca adotados em todo o perímetro do lote e a localização da lixeira, conforme o item B.12.

#### **B.8 - Terraplenagem nos lotes**

Art. 44º - Nos trabalhos de construção e terraplenagem que eventualmente acarretarem a remoção de terra e entulhos, estes só poderão ser transportados mediante autorização prévia da Prefeitura Municipal de Nova Lima e depositados em lugar designado pela mesma, sendo tudo por escrito.

**Em planta** - A Prefeitura exige o projeto de terraplenagem. Para a Associação é necessário que este projeto seja elaborado conforme as normas da Prefeitura com a respectiva planilha de corte e aterro que deverá ser incluída na planta A.I.. O volume de terras, o número de viagens de caminhões e as memórias de cálculos deverão ser entregues em folha de papel ofício à parte.

Para o cálculo do volume de terra retirado deverá ser adotado o índice de empolamento de 1,35.

O número de viagens de caminhões é calculado considerando-se cada um deles carregando 5m<sup>3</sup> de terra empolada.

#### **B.9 - Esgotos**

Art. 49º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a construir uma fossa séptica, com tratamento de efluentes, de acordo com o projeto fornecido pela ASSOCIAÇÃO, como também obedecer às normas de uso e manutenção estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

**Em planta** – A Prefeitura Municipal de Nova Lima passou a também exigir o projeto desse sistema, ou seja, numa prancha à parte, os detalhes da fossa, filtros, sumidouros ou vala de infiltração, caixa de gordura com todos os cálculos pertinentes, tudo conforme as NORMAS PARA APRESENTAÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA SANITÁRIA elaborados pela Prefeitura, em anexo. Portanto, a Associação não fornecerá mais o projeto, devendo ser seguidas as orientações da Prefeitura. Para a Associação é necessário locação de todos estes equipamentos na planta de situação A-3.

A Prefeitura Municipal de Nova Lima exige um recuo das divisas de no mínimo 2,5m e um recuo das edificações mínimo de 1,5m, que devem ser medidos a partir da borda dos tanques.

#### **B.10 - Drenagem pluvial**

Art. 29º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não pode(m) impedir a passagem das águas pluviais a montante, devendo facilitá-la e conduzi-la às suas expensas.

Art. 30º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) permitirá(ão) em sua unidade, numa faixa de 2,00m das divisas, a passagem da rede de água pluvial, esgoto e drenagem pluvial, do vizinho ou de interesse coletivo.

O Código de Obras do Município de Nova Lima, nos seus artigos 41º a 43º diz o seguinte:

Art. 41º - Todas as obras destinadas à captação e esgotamento de águas pluviais e de lavagem deverão ser executadas segundo as normas da ABNT.

Art. 42º - Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de lavagem, incluindo as provenientes das coberturas, marquises, balanços e balcões, dentro dos limites do lote.

Parágrafo Único – O escoamento das águas pluviais ou de lavagem será executado através da canalização embutida nos passeios e lançado em sarjetas, não sendo permitido esgotamento através de aberturas nos muros de divisas laterais e de fundos.

Art. 43º - Os lotes em declive ou que possuírem uma cota inferior à menor cota da sarjeta correspondente à sua testada, somente poderão extravasar águas pluviais para os lotes inferiores, quando não for possível seu encaminhamento para as sarjetas, devendo a forma de execução das obras necessárias contar com a concordância do proprietário do lote inferior.

**Em planta** – Observar se o lote recebe água pluvial do lote vizinho ou se deságua no lote vizinho. Observar as faixas descritas no Art. 30º acima e elaborar o projeto de drenagem, conforme as orientações descritas no item A.IV.

## **B.11 - Água e luz**

Art. 39º - Antes de iniciar as obras nas UNIDADES RESIDENCIAIS, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) construir um depósito de água de, no mínimo 6.000 litros e, também, uma fossa com cubículo fechado para o uso dos operários. Esta fossa poderá ser provisória e, neste caso, deverá ser desinfetada e aterrada ao final da obra.

Art. 48º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a obedecer as especificações técnicas e de uso, descritas no projeto da rede elétrica e rede de água, como também as normas de uso estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

§ 1º - As ligações externas de luz, telefone e/ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, obedecendo as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva do(s) PROPRIETÁRIO(S).

§ 2º - As ligações da rede de distribuição de água ao hidrômetro serão feitas pela ASSOCIAÇÃO, cabendo ao(s) PROPRIETÁRIO(S) o pagamento do custo total da ligação, bem como instalar o hidrômetro, dentro das normas estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

**Em planta** - O total da água armazenada de 6.000 litros poderá ser dividido em caixas com localização diferente no projeto. Localizá-la na planta de situação A.II observando-se o seguinte:

- se for enterrada pode se aproximar das divisas desde que observe nas laterais a servidão prevista no item B.10;
- se for elevada, observar os recuos descritos no item B.2;

- definir o local para o padrão de água no alinhamento do lote e ligação com a rede de água na rua, indicando-o na planta de situação A.II.

LUZ – a distribuição de luz do Residencial Veredas das Geraes é subterrânea. No passeio existem caixas da CEMIG para estas ligações.

#### Em planta:

- indicar a caixa de ligação de lote existente no passeio na planta de situação A.II;
- projetar o padrão da CEMIG de acordo com o modelo (Anexo IV);
- indicar a localização do padrão na planta de situação A.II.

#### B.12 - Lixo

Art. 10º - Deverão ser obedecidas as normas do sistema de coleta e destinação seletiva de lixo, implantadas pela ASSOCIAÇÃO.

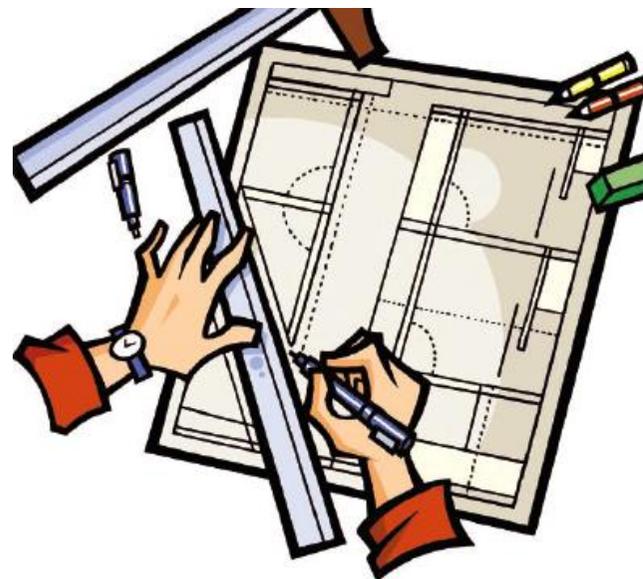
A Prefeitura Municipal de Nova Lima está implantando a coleta seletiva de lixo no município, exigindo um recuo frontal no alinhamento do lote para a colocação das lixeiras de modo a não interferir na área do passeio.

**Em planta** - Projetar os detalhes do recuo no gradil na Esc. 1:50 (planta e corte). Desenhar este detalhe na planta de situação A.II:

- indicar na mesma planta a localização da lixeira;
- utilizar a lixeira padrão do Veredas das Geraes, conforme o modelo (Anexo V).

## 7 NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VI

### 7.1 NORMAS PARA REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS PARA APROVAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES



1 – Os projetos de edificações deverão ser apresentados nos formatos e dimensões simples A3 (297mm x 420mm), A2 (420mm x 594mm), A1 (594mm x 841mm) e A0 (841mm x 1189mm), conforme as normas da NB-8 e NB-43 (Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT).

2 – Todas as pranchas que compõem o projeto deverão ter um quadro no canto direito inferior de 175mm x 280mm que conterá os dados básicos do projeto e os carimbos de aprovação da Prefeitura Municipal de Nova Lima.

Acima deste carimbo deverá haver outro quadro de 175mm x 100mm para os carimbos da Associação Geral.

3 – Existirão dois modelos de quadros, um completo para a primeira folha (folha 1) e outro simplificado para as demais folhas que compõem o projeto, quando houver (ver anexos 1 e 2).

4 – Os dados a serem colocados no quadro pelo Responsável Técnico são os seguintes, conforme indicados abaixo:

Do campo 1 ao 10 os dados serão relativos à edificação EM APROVAÇÃO.

Campo 1 – Indicação da área de projeção;

Campo 2 – Indicação da área a ser construída, se houver;

Campo 3 – Indicação da área construída, se houver;

Campo 4 – Indicação da área a ser demolida, se houver;

Campo 5 – Indicação da área total da edificação;

Campo 6 – Indicação do coeficiente de aproveitamento;

Campo 7 – Indicação da taxa de ocupação;

Campo 8 – Indicação do número de pisos da edificação (ou níveis);

Campo 9 – Indicação da data da aprovação anterior da edificação, se houver;

Campo 10 – Indicação do número oficial, se houver;

Do campo 11 ao 15 os dados serão relativos às outras edificações EXISTENTES no terreno, se houver;

Campo 11 – Indicação da(s) área(s) total da(s) edificação(ões);

Campo 12 – Indicação do coeficiente de aproveitamento (somatória dos coeficientes de todas as outras edificações existentes);

Campo 13 – Indicação da taxa de ocupação (somatória);

Campo 14 – Indicação do número de edificações existentes no terreno (além da que está em aprovação);

Campo 15 – Indicação dos números oficiais, se houver;

Campo 16 – Indicação do(s) número(s) do lote(s);

Campo 17 – Indicação do número da quadra;

Campo 18 – Indicação do nome do bairro, neste caso, Veredas das Geraes;

Campo 19 – Indicação da área do lote;

Campo 20 – Indicação do(s) nome(s) do(s) logradouro(s);

Campos 21 e 22 – Nome completo e assinatura do responsável técnico pelo projeto (arquiteto ou engenheiro civil) e sua identidade profissional no CREA respectivamente;

Campos 23 e 24 – Nome(s) completo(s) e assinatura(s) do(s) proprietário(s) bem como a sua identidade(s);

Campo 25 – Título do projeto: Aprovação Inicial, Modificação com Acréscimo, Modificação sem Acréscimo ou Levantamento;

Campo 26 – Indicação da zona de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Campo 27 – Indicação do uso da edificação (destinação) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, neste caso, Residencial Unifamiliar;

Campo 28 – Indicação do conteúdo da prancha: plantas baixas, cortes, fachadas, etc;

Campo 29 – NÃO é necessário preencher, já que não há mais modelo de assentamento na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;

Campo 30 – Indicação do número da folha que compõe o projeto. Se houver apenas uma folha, indicar ÚNICA, se houver várias, indicar conforme exemplo: 1/2, 2/2 (para projetos compostos de 2 folhas);

OBSERVAÇÃO: os demais espaços serão preenchidos pela Prefeitura.

5 – O projeto arquitetônico a ser aprovado deverá ter a seguinte composição mínima:

I – planta de cada pavimento, na escala mínima de 1:50;

II – fachadas fronteiras às vias públicas, na escala mínima de 1:50;

III – cortes longitudinais e transversais da edificação (mínimo dois), na escala mínima de 1:50;

IV – planta de situação, na escala mínima de 1:100;

V – planta de localização do terreno na escala única de 1:1000;

VI – diagrama de cobertura na escala mínima de 1:100;

VII – perfil transversal e perfil longitudinal do terreno na escala mínima de 1:200 ou 1:500 (para terrenos com mais de 2000 m<sup>2</sup>);

VIII – elevação do gradil, se houver, na escala mínima de 1:100;

IX – levantamento planialtimétrico na escala mínima de 1:200.

OBSERVAÇÃO: Todos os desenhos deverão conter o título e escala utilizada. As cotas deverão estar em centímetros. Com exceção dos sanitários, cozinha e área de serviço não é necessário desenhar o layout de mobiliário.

6 – As escalas mínimas exigidas, dependendo das dimensões da edificação projetada, poderão ser negociadas com a Associação e a Prefeitura, visando facilitar o manuseio dos desenhos.

7- Quando necessário deverá apresentar o projeto de terraplanagem obedecendo as orientações para terraplanagem de lotes no Residencial Veredas das Geraes.

8 – Para um perfeito entendimento do projeto arquitetônico, os desenhos deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

#### I – Plantas baixas:

- denominar todos os cômodos, indicando áreas cobertas e descobertas;
- indicar níveis internos da construção e externos do terreno modificado;
- cotar todos os cômodos e cotar externamente a construção (cota total);
- cotar portas e janelas (comprimento x altura);
- indicar projeções do pavimento superior e da cobertura;
- numerar os degraus das escadas e cotar piso, espelho, sentido (sobe ou desce) e guarda-corpo (h mín. = 90 cm);
- indicar as linhas de corte;
- representar hachuras de concreto e, no caso de reforma, hachurar as paredes construídas;
- Cotar altura de arrimos e das meia- paredes. Cotar também a altura das bancadas/ balcão quando não estiverem totalmente junto as paredes do cômodo;
- colocar a área total do pavimento sob o título ou, no caso de edificação comercial, a área bruta e líquida, além do quadro de áreas dos pavimentos.

#### II – Fachadas:

- colocar o nome do logradouro junto ao título da fachada principal;

#### III – Cortes:

- cotar pé-direito, forro, portas, janelas, telhado, etc.;
- indicar os níveis e denominar todos os ambientes;
- indicar o volume das cx'agua quando vistas no corte;
- cotar altura total da edificação em relação ao nível natural do terreno para a edificação principal incluindo todos os elementos construtivos;
- representar o perfil natural do terreno;
- representar hachuras de concreto nas lajes de concreto e arrimos propostos;
- cotar o nível da face superior do 1º piso em relação ao perfil natural do terreno;
- cotar altura dos muros de arrimo, tela de divisa, cerca viva. Se necessário pode interromper o perfil natural do terreno.

#### IV – Situação:

- desenhar todo o terreno cotando suas medidas conforme contrato;
- indicar curvas de nível de metro em metro, tracejadas e com layer mais fraco;
- indicar a rua e os lotes vizinhos (colocar se são vagos ou construídos);
- desenhar faixa de passeio público de 2,00m (dois metros), conforme modelo (Anexo II).
- desenhar a projeção total da alvenaria externa, com os beirais tracejados, sobre o terreno, completando com todas as cotas externas, sem hachurar (a construir);
- cotar os afastamentos dos beirais e alvenaria em relação às divisas;

- representar todas as benfeitorias a serem executadas no terreno, como pátios pavimentados, calçadas de proteção e de circulação, quadras de esporte e piscinas, canil, etc., devidamente cotadas e com níveis, indicando áreas permeáveis e impermeáveis;
- indicar os níveis dos platôs, taludes, pisos, jardins, muretas (h=?), rampas (inclinação =?) e outros elementos arquitetônicos, além das vagas de garagem, quando fora da edificação;
- indicar muros de arrimo (h máx. = 80 cm quando acima do terreno natural);
- quando não houver gradil junto ao alinhamento do lote escrever: “não haverá gradil”;
- indicar cavalete de entrada de H2O (padrão COPASA) e de luz (padrão CEMIG);
- indicar localização do reservatório de detenção de águas pluviais (conforme Norma);
- locar o norte no projeto;
- locar conjunto séptico (fossa, filtro e sumidouro), de acordo com projeto padrão (Anexo VI), obedecendo os seguintes afastamentos mínimos:
  - de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas frontal, fundos e laterais,
  - de 1,50 m ( um metro e cinquenta centímetros) da casa e/ ou anexo,
  - de 1,00 m (um metro) entre cada tanque. Considerar que cada tanque terá diâmetro de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as cotas devem ser a partir da borda dos mesmos;

- mostrar onde os perfis ( transversal e longitudinal) estão passando;
- quando houver quadras e piscinas sem aproveitamento do subsolo anotar : “sem aproveitamento do subsolo”;
- Anotar abaixo do título:
  - “ Será conservado o perfil natural do terreno nas divisas laterais do lote dentro do afastamento frontal.”
  - “O perfil natural do passeio público não será alterado por rampas, degraus, etc. nem será obstruído pelo paisagismo. O passeio será executado conforme Normas Internas e conforme o Código de Obras Municipal”.
  - “Não haverá contenção dentro do afastamento frontal, exceto para rampas de garagem com altura máxima de 1,50m”:
  - “ As cotas perimétricas indicadas na cobertura e afastamentos em relação às divisas do lote incluem rufos e calhas.”
  - “ Será prevista drenagem nos muros de arrimo e no lote.”
  - “Verificar se há necessidade de execução da rede de esgoto e de águas pluviais nas faixas de servidão lateral do lote”;
  - “Ao executar os fechamentos das divisas, verificar se não há redes nas faixas de servidão do lote, para não danificá-las”.
  - “O lote terá no mínimo 50% de sua área permeável”

#### V – Localização:

- deverá conter as divisas confinantes, os lotes ou partes dos lotes encerrados em seu perímetro, com os respectivos números, a sua posição em relação aos logradouros públicos e cotas do lote;

- indicar e cotar a distância do lote até a esquina mais próxima.

#### VI – Cobertura:

- indicar a projeção da edificação;
- cotar os beirais (atentar: beiral maior que 80cm (oitenta centímetros) é considerado área construída);
- colocar o tipo de telha e sua inclinação;
- indicar o caimento da cobertura;
- indicar calhas, rufos, descida de água, etc., se houver;
- indicar altura das platibandas, se houver;
- indicar a projeção da caixa d'água e volume da mesma;
- indicar níveis das cumeeiras, beirais, platibandas e outros

elementos arquitetônicos.

#### VII – Perfis:

- cotar o comprimento total dos perfis;
- indicar os níveis nas extremidades;
- indicar divisas e alinhamento.

#### VIII – Gradil; quando houver :

- cotar altura (h. máx.= 80 cm);
- indicar o nome da via junto ao título;

#### IX – Levantamento planialtimétrico:

- indicar curvas de nível de metro em metro;
- indicar a via pública e passeio, lotes vizinhos, árvores, boca de lobo, poste, cotas dos níveis extremos do lote, cotas, raios e ângulos do lote.

9 – Os elementos discriminados acima, deverão obedecer, além do Regulamento interno do Veredas das Geraes, as normas técnicas da ABNT e da Prefeitura e o Código de Obras do Município.

10 – Deverá ser entregue, juntamente com as cópias a serem analisadas, a memória de cálculo das áreas a construir, área de projeção e área permeável, em folha separada (papel ofício ou manteiga). O desenho deve conter a projeção de cada pavimento, dividido em figuras geométricas, no caso de contorno irregular, indicando as cotas e descrevendo o cálculo com o resultado de cada área, e os totais de cada pavimento.

## 8 NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VII

### 8.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES ÀS OBRAS

Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área do lote.

Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) no Departamento de Segurança da ASSOCIAÇÃO, com a apresentação de cópia do RG ou Carteira de Trabalho de cada indivíduo contratado, a qual ficará arquivada na ASSOCIAÇÃO.

O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do LOTEAMENTO, ou quando solicitado.

Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança da ASSOCIAÇÃO, para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Somente será permitido o trabalho em obras no LOTEAMENTO de segunda a sexta, das 7 as 17 horas, no sábado de 07 as 12 horas, exceto nos dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal, quando não será permitido o trabalho em obras no LOTEAMENTO.

Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 8 horas.

É proibido o trabalho e a entrega de materiais fora dos horários de serviço permitidos, tolerando-se, contudo, trabalhos que não produzem ruídos audíveis na parte externa ou interna da obra, nem produzem emanções intoleráveis aos demais moradores, desde que devidamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO.

Art.67º - Não será permitida sob nenhum pretexto a entrega de materiais de construção do tipo areia, brita, tijolos, tábuas, pedras, aço, telhas, etc. após as 12 horas da sexta-feira.

Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio, não sendo permitido pernoite.

Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a obra, sendo vetadas suas construções em lote vizinho.

O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à fossa executada conforme regulamentação, sendo expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. Os sanitários deverão estar afastados dos limites do LOTE, no mínimo, 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

O aquecimento de marmitas para os funcionários da obra não poderá ser feito em fogueira, fogareiro, etc., para evitar queimadas na mata. Este deverá ser feito somente com marmiteiros elétricos.

Será permitida a utilização de um único LOTE de apoio à obra, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO de autorização por escrito, assinada pelo adquirente de LOTE cedente, acompanhado pelo termo de Emissão de Posse emitida pelo empreendedor ou escritura do mesmo.

A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a emissão da autorização para início de obras pela ASSOCIAÇÃO ou por quem esta indicar, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8 às 17 horas, sábados, das 8 às 12 horas, sendo proibida a descarga aos domingos e feriados. Não será permitida a entrada de carretas no residencial.

Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no LOTE da obra ou no LOTE de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.

É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento ou qualquer outro trabalho no passeio, vias públicas, jardim ou áreas de lazer.

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

O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do LOTEAMENTO, devendo ser levado para locais próprios, em bota-fora licenciado e conforme designados pelo Poder Público.

O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2m (dois metros).

Pedra, areia, brita e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas, obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais ou assorear os mananciais.

As caçambas para retirada de entulho, quando localizadas em via pública, deverão estar junto ao meio-fio. É necessário o uso de um colchão de areia para apoio da caçamba a fim de que o pavimento não seja danificado quando do manejo da mesma.

Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.

Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados.

Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos LOTES vizinhos.

Caso as obras de terraplanagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar, ao fim e cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.

Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de uso comum e jardins do LOTEAMENTO.

O uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, mediante prévia comunicação à ASSOCIAÇÃO e autorização dos órgãos competentes.

Competem ao adquirente do LOTE e à empresa especializada que utilizou explosivos todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros, decorrentes do uso destes explosivos.

Compete ao adquirente do LOTE obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades públicas competentes.

Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do alvará, ou haja a interrupção da mesma por este período, o adquirente do LOTE, após comunicar este fato à ASSOCIAÇÃO, por escrito, deverá retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu LOTE e no LOTE de apoio; aterrar escavações e demolir banheiros e privadas; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a ASSOCIAÇÃO ressarcirá as gastos ou perdas sofridas pelo adquirente do LOTE, caso tal ocorra.

Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

É expressamente proibido utilizar energia e água de outros LOTES e/ou residências.

As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação, serão, obrigatoriamente, subterrâneas.

A instalação do canteiro de Obras deverá ocorrer na seguinte ordem:

1. Realizar na Administração do Residencial pedido de ligação de água
2. Solicitar junto a Cemig ligação de luz

3. Construir depósito de água de no mínimo 6.000 litros
4. Construir uma fossa de cubículo fechado para uso dos operários
5. Construir a latrina provisória, respeitando os recuos regulamentados
6. Caso seja necessária a construção do barracão de obras, construí-lo respeitando os alinhamentos
7. Instalar tapume no alinhamento do lote, com altura mínima de 2,20m e demais especificações de acordo com o modelo ( Anexo VII).

O adquirente do LOTE responderá civil e/ou criminalmente, perante a ASSOCIAÇÃO e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados, na execução de obras em seu LOTE.

É reservado o direito à ASSOCIAÇÃO de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamentos ou paralisadas dentro do LOTEAMENTO, sempre que for necessário e sem prévio aviso. A ASSOCIAÇÃO, quando achar necessário, poderá fazer registro fotográfico das obras fiscalizadas.

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, cópia do alvará de licença para construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO.

Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, além do número de alvará de licença para construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Demais placas, se houver, tais como as indicativas do autor de projetos de elétrica, hidráulica,

arquitetura, fundação e outros projetos complementares, também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Não serão permitidas placas de propaganda de produtos utilizados na obra.

A liberação para expedição de “Baixa e/ou Habite-se” pela Prefeitura, somente será emitida após ser por ela verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, referentes às restrições urbanísticas existentes ou as contidas neste Regulamento, bem como a remoção e a limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio LOTE ou no LOTE de apoio; replantio de grama e árvores no LOTE de apoio, ficando facultado à ASSOCIAÇÃO optar por compelir o adquirente do LOTE a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do adquirente do LOTE.

A concessão do “habite-se” será condição para as ligações definitivas, pelas concessionárias, de água e energia elétrica. (Art. 30, parágrafo 4º do código de obras do município de Nova Lima).

Assim, compete ao adquirente do LOTE a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, 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 Reguladoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

## 9 NORMAS INTERNAS DE OBRAS – ANEXO VIII

### 9.1 ORIENTAÇÃO PARA EXECUÇÃO DE TERRAPLANAGEM DE LOTES NO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES



#### Fase 1: Aprovação

Informe-se, através da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes, sobre os bota-foras devidamente licenciados junto ao órgão ambiental para destinação adequada do material proveniente das obras de terraplanagem dos lotes;

Apresente os projetos de terraplanagem e o devido cálculo de volume para ASSOCIAÇÃO;

Aprovação do projeto de terraplanagem na Prefeitura Municipal;

Encaminhar o documento de liberação/aprovação da Prefeitura Municipal à ASSOCIAÇÃO.

### **Fase 2: Mobilização**

Todo equipamento de esteira deverá necessariamente ser movimentado dentro do Residencial por meio de prancha e não poderá entrar em contato direto com o pavimento intertravado em hipóteses alguma;

### **Fase 3: Execução**

Evitar executar a terraplanagem no período de chuvas;

Os caminhões deverão ser de no máximo dois eixos se movimentados dentro do Residencial atendendo as cargas admissíveis máximas previstas na legislação vigente;

Os caminhões deverão estar com a carga devidamente coberta por lona;

Fazer a necessária movimentação de terra a fim de minimizar ao máximo a supressão de vegetação nos lotes;

Não permitir que qualquer material saia dos limites do respectivo lote;

Estocar material dentro do lote de forma adequada, a fim de evitar o carreamento do mesmo para nascentes e cursos d'água;

Tomar os devidos cuidados para que nenhum material seja carreado para as nascentes e/ou córregos. Se necessário, implantar sistemas preventivos e provisórios de contenção de sedimentos (ex.: barreiras com sacos de solo);

Verificar se o destino do material está sendo realmente o bota-fora licenciado pela Prefeitura Municipal de Nova Lima nos órgãos ambientais competentes.

## **REGULAMENTO DE PENALIDADES DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES**

Considerando a necessidade imperativa de regulamentar a aplicação de penalidades por infração do Manual de Obras e às Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes; a Diretoria e a Assembléia, órgão máximo da Associação, usando das prerrogativas e competências previstas no Capítulo XII Art. 64º do Contrato de Garantia de Qualidade de Vida e Estatuto,

### **RESOLVE:**

Art. 1º - Sem prejuízo de outras sanções previstas no Contrato de Qualidade de Vida e Estatuto da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes ou nos regulamentos legais, o proprietário que infringir as disposições do Manual de Obras, Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes, estará sujeito à aplicação de penalidades, pela Associação, nas seguintes modalidades:

- 1) Advertência por escrito;
- 2) Multa;
- 3) Embargo da obra, submetido à aplicação, determinações e formas das edificações do terreno pelo código de obras do Município de Nova Lima.

Art. 2º - São infrações gravíssimas:

- a) Ultrapassar, em mais de 10% (dez por cento), quaisquer limites construtivos máximos ou mínimos, definidos no Manual de Obras, e Normas

de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes;

- b) Iniciar obra, construção, demolição, movimentação de terra, capina, cercas e fechamento de divisas sem prévia e formal aprovação dos projetos pela Associação;
- c) Construir, reformar, ampliar ou demolir em desacordo com o projeto aprovado pela Associação e pela Prefeitura Municipal;
- d) Construir, reformar, ampliar ou demolir sem Alvará de Construção vigente, expedido pela Prefeitura Municipal, quando exigível;
- e) Uso de inseticida ou herbicida, que são proibidos ou desaconselhados para uso em ambientes urbanos.
- f) Permitir que o animal doméstico de propriedade do proprietário possa agredir aos transeuntes e moradores causando dano físico.
- g) Invasão de áreas comuns

Pena:

Multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da taxa de contribuição. Após a aplicação da multa, será definido com o proprietário um prazo para solucionar a infração. Se não solucionado dentro do prazo estipulado, será aplicada nova multa com valor dobrado.

Art. 3º - São infrações graves:

- a) Ultrapassar, em até 10% (dez por cento), quaisquer limites construtivos máximos ou mínimos, definidos no Manual de Obras;

- b) Utilizar a faixa de recuo das divisas das unidades residenciais com as ruas e praças para qualquer outra destinação que não seja para jardim;
- c) Não executar o projeto de drenagem exigido pela Associação, conforme Contrato de Qualidade de Vida e Estatuto da Associação;
- d) Construir o passeio de forma descontínua em sua extensão ou fora do nível do sistema viário;
- e) Construir a rampa de acesso ao imóvel em descontinuidade com o passeio ou invadindo o passeio e/ou via pública;
- f) Iniciar obras na unidade residencial sem antes construir um depósito de água de no mínimo 6000 (seis mil) litros e, também, uma fossa com cubículo fechado para uso dos operários;
- g) Impedir o acesso dos agentes de fiscalização ao interior de qualquer obra em andamento no horário fixado no Manual de Obras;
- h) Queimar, cortar, danificar, alterar ou suprimir cobertura vegetal, sem a prévia autorização da Associação e dos órgãos competentes;
- i) Aprisionar, perseguir, ferir ou matar animais e pássaros da fauna existente no Residencial Veredas das Geraes;
- j) Jogar lixo, esgotos, despejos líquidos ou sólidos nas unidades residenciais, ruas, águas naturais, nos bueiros, sarjetas ou em qualquer local do Residencial Veredas das Geraes;
- k) Suprimir as áreas verdes destinadas ao nicho ecológico.
- l) Executar a terraplanagem do lote de forma que invada o lote vizinho, sem a prévia autorização do mesmo;
- m) Manter prestadores de serviço trabalhando sem o devido cadastramento na portaria;
- n) Ausência de tapume na obra;
- o) Supressão vegetal irregular;

- p) Aquecimento de marmita com lenha

Pena:

Multa equivalente a 3 (três) vezes o valor da taxa de contribuição. Após a aplicação da multa, será definido com o proprietário um prazo para solucionar a infração. Se não solucionado dentro do prazo estipulado, será aplicada nova multa com valor dobrado.

Art. 4º - São infrações médias:

- a) Deixar utensílios, entulho ou material de construção depositado em área ou via pública ou em lotes vizinhos, sem a devida autorização do proprietário;
- b) Construir o barracão de obras de maneira incorreta e/ou no lote vizinho sem a prévia autorização do mesmo e/ou invadindo o passeio.
- c) Deixar de fazer os reparos e a limpeza dos logradouros públicos durante e ao final da obra;
- d) A inexistência, no canteiro de obras, da placa de identificação do responsável técnico pela obra e de uma cópia de Autorização para Execução de Obras, do Alvará de Construção e/ou Demolição e do projeto aprovado e/ou qualquer outro documento obrigatório exigido pela Associação;
- e) A inexistência de local apropriado para as refeições dos operários;
- f) O descumprimento das normas relativas à segurança e higiene do trabalho, previstas na legislação aplicável;
- g) A suspensão da execução da obra sem prévia comunicação à Associação;

- h) Manter instalados letreiros, publicidade e anúncios de qualquer natureza nas unidades residenciais, após notificação ao morador para retirada e se houver impedimento por parte do condômino para retirada pela Associação;
- i) Dar continuidade às obras fora do horário permitido;
- j) Manter prestadores de serviço trabalhando fora do horário de trabalho permitido;
- k) Construção abandonada, sem segurança
- l) Falta de limpeza de lote
- m) Falta de limpeza de piscina

Pena:

Multa equivalente a 2 (duas) vezes o valor da taxa de contribuição. Após a aplicação da multa, será definido com o proprietário um prazo para solucionar a infração. Se não solucionado dentro do prazo estipulado, será aplicada nova multa com valor dobrado.

Art. 5º - São infrações leves:

- a) Criar animais e aves, mesmo em caráter privado, de tal forma que a quantidade e condições de higiene interfiram no bem-estar dos mesmos e vizinhança;
- b) Manter aves ou animais de qualquer espécie soltos, fora da respectiva unidade residencial. Nas áreas comuns, nos locais permitidos pela Associação, os animais domésticos, em particular os cães, deverão estar acompanhados pelo responsável e mantidos sob controle, de forma segura, de maneira a não representar ameaça ou perigo para transeuntes e moradores.

- c) Quaisquer danos físicos causados a terceiros, ao sistema viário, e aos bens comuns, decorrentes da construção, causados por empregados, transporte de materiais, prestadores de serviços ou qualquer outros, responderão os proprietários.
- d) Quaisquer atividades que acarretem danos a saúde ao bem estar ou perturbadoras do silêncio e do sossego do(s) proprietário(s).
- e) Instalação de armadilhas ou outros dispositivos similares que provoquem danos a fauna como, por exemplo: "arapuca para pássaros e armadilhas para eliminação de insetos".
- f) Corte e limpeza dos tufos, impedindo que este permaneça em seu estado natural para fornecer abrigo, proteção, e alimentos para a fauna existente no local, porém, preservado o direito ao acero no lote vago do vizinho.

Pena:

Multa equivalente a 1 (uma) vez o valor da taxa de contribuição. Após a aplicação da multa, será definido com o proprietário um prazo para solucionar a infração. Se não solucionado dentro do prazo estipulado, será aplicada nova multa com valor dobrado.

Art. 6º - Ao constatar uma irregularidade, a Associação poderá aplicar, inicialmente, uma pena de advertência ao proprietário, notificando-o formalmente da infração registrada e estipulando um prazo para solução, sob pena de ser autuado nos termos previstos neste Regulamento, no Manual de Obras, Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes.

Parágrafo único – A pena de advertência não poderá ser aplicada mais de uma vez ao mesmo proprietário ou morador, pela mesma infração, ainda que em obra diversa.

Art. 7º - Não havendo solução no prazo assinalado, a Associação expedirá um Auto de Infração circunstanciado, bem como o enquadramento da(s) infração (ões) segundo as hipóteses aqui previstas.

§ 1º - A contar do recebimento do Auto de Infração, o proprietário terá 10 (dez) dias para apresentar recurso administrativo à Câmara Recursal, que em reunião subsequente analisará as alegações, e consoante a natureza da infração, as suas consequências, os antecedentes do proprietário e demais circunstâncias agravantes ou atenuantes do caso concreto, deliberará a respeito, confirmando, reduzindo, convertendo ou suprimindo a penalidade inicial;

§ 2º - Da decisão da Câmara Recursal quanto ao recurso administrativo caberá recurso à Assembléia Geral, com efeito suspensivo, que deverá ser protocolado até o quinto dia útil posterior à sua publicação;

Art. 8º - A Câmara Recursal determinará o embargo da obra, proibindo a entrada de operários e materiais, independentemente da aplicação das demais penalidades previstas neste Regulamento, no Código de Obras, no Estatuto e no Contrato de Qualidade de Vida do Residencial, quando constatar:

a) A execução da obra com ofensa ao direito de vizinhança e de propriedade, ou que coloque em risco a segurança de bens ou pessoas;

b) A execução de obra sem projeto ou em desacordo com o projeto aprovado pela Associação e pela Prefeitura Municipal;

c) A execução ou demolição de obra sem a devida autorização da Associação ou sem o Alvará expedido pela Prefeitura Municipal;

d) Outras situações que justifiquem a medida.

Art. 9º - Se o proprietário descumprir o embargo previsto neste Regulamento, a Associação requisitará, à Prefeitura e buscará suporte na lei civil via poder judiciário, objetivando a confirmação da medida bem como a aplicação das sanções administrativas e legais cabíveis.

Art. 10º - Independentemente da aplicação das demais sanções previstas neste Regulamento, as edificações que forem concluídas em desacordo com os parâmetros construtivos previstos no Manual de Obras, Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes, serão submetidas pela Associação à consideração da Prefeitura Municipal e nos ditames da lei civil, por consequência, via judicial, com o pedido demolitório.

Art. 11º - A imposição de quaisquer das penalidades previstas neste Regulamento independe da ordem em que esteja relacionada.

Art. 12º - A infração múltipla à mesma, ou mais de uma das Normas do Manual de Obras, Normas de uso, ocupação e preservação ecológica do Residencial Veredas das Geraes aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art. 13º - Considera-se reincidência a infração de mesma natureza, pela mesma pessoa, ainda que em obra diversa, e nesse caso as penalidades previstas neste Regulamento serão aplicadas em dobro.

Art. 14º - Para todos os efeitos, o valor da taxa de contribuição é aquele vigente na data do efetivo pagamento.

Art. 15º - A responsabilidade pelo pagamento dos débitos resultantes de infrações ao Manual de Obras, Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do Residencial Veredas das Geraes, por locatários será sempre atribuída ao proprietário proprietário do lote.

Art. 16º - Os débitos resultantes da aplicação das penalidades previstas neste Regulamento serão cobrados na data de vencimento da mensalidade subsequente à decisão da Câmara Recursal ou da Assembléia Geral que negar provimento a recurso do proprietário, através de boleto bancário específico.

Art. 17º - Os valores decorrentes das penalidades previstas neste Regulamento serão sujeitos às mesmas cominações previstas para as demais dívidas condominiais, a partir da data da expedição do Auto de Infração, consoante previsão expressa no Contrato de Qualidade de Vida e Estatuto da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes, estarão os proprietários sujeitos às proibições comuns aos demais devedores da Associação.

Art. 18º - As decisões proferidas pela Câmara Recursal e das Assembleias sobre os recursos interpostos pelos proprietários serão publicados no site do Residencial Veredas das Geraes e no quadro de avisos da Secretaria da

Associação, que para todos os efeitos será considerada como notificação formal da decisão ao interessado.

Art. 19º - Quando do proprietário recusar o recebimento, ou por três vezes seguidas frustrarem-se as tentativas de entregar-lhe comunicação da Associação decorrente deste Regulamento, será publicado edital com o seu inteiro teor no site do Residencial Veredas das Geraes e no quadro de avisos da Secretaria da Associação, sendo o destinatário considerado como notificado nessa data, para todos os fins.

Art. 20º - Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pela Câmara Recursal.

Art. 21º - O presente Regulamento entrará em vigor após 30 (trinta) dias do registro Cartorial.