

## RIVIERA DE SANTA CRISTINA XIII

### REGULAMENTO PARA CONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO DE OBRA, OU MUDANÇA DO PERFIL DO TERRENO

#### 1. Considerações Gerais

- 1.1. O presente Regulamento estabelece as regras para as construções, alterações de construções no Loteamento, ou terraplanagem de terrenos, com o objetivo de assegurar a manutenção da concepção e do padrão estético do empreendimento.
- 1.2. Estão submetidas ao presente Regulamento todas as construções, tais como:
  - a) implantação de qualquer elemento construtivo;
  - b) aumento ou redução da área construída;
  - c) aumento da área de impermeabilização do terreno;
  - d) mudança no perfil do terreno, mediante terraplanagem ou qualquer outro processo.
- 1.3. O projeto da obra deverá ser previamente aprovado pela ADMINISTRADORA e a obra deverá obedecer rigorosamente ao projeto aprovado, inclusive em relação às cores da parte externa da obra, podendo a ADMINISTRADORA, a qualquer tempo, durante e após a conclusão da obra, vistoriá-la, com a finalidade de verificar o cumprimento do projeto e das disposições deste Regulamento.
- 1.4. A ADMINISTRADORA somente aceitará o projeto de PROPRIETÁRIO em

Página 1 de 13





dia com as suas obrigações contratuais e mediante pagamento da Taxa de Análise de Projeto, cujo valor é de até duas unidades do CUB publicado pelo SINDUSCON-São Paulo (tipo R8-N, construção nova).

## 2. Normas para Aprovação de Projeto, Início e Término de Obra.

- 2.1. O projeto de obra nova deverá ser encaminhado à ADMINISTRADORA, no endereço eletrônico [dicon@momentum.com.br](mailto:dicon@momentum.com.br), acompanhado dos documentos descritos no manual de orientações técnicas para arquitetos, disponível no site da ADMINISTRADORA.
- 2.2. No caso de projeto de alteração de construção já existente, poderá ser apresentado um projeto simplificado, indicando apenas as alterações a serem introduzidas.
- 2.3. Aprovado o projeto, a ADMINISTRADORA, às suas expensas, novamente demarcará o lote, quando se tratar da primeira construção no lote.
  - 2.3.1. Não havendo manifestação formal do PROPRIETÁRIO até o início das obras no lote, a demarcação será considerada como aceita.
- 2.4. Ainda no caso de aprovação da construção pela ADMINISTRADORA, cumprirá ao PROPRIETÁRIO, adicionalmente, submeter o mesmo projeto à apreciação das autoridades competentes.
- 2.5. A aprovação do projeto de obra nova ou reforma perderá o efeito caso a obra não seja iniciada no prazo de 180 dias de sua aprovação. Nessa hipótese, a ADMINISTRADORA retirará os marcos demarcatórios do imóvel e o abrigo de medidores, obrigando-se o PROPRIETÁRIO, quando desejar fazer a obra, solicitar nova aprovação de projeto, arcando com os custos correspondentes.



2.6. Antes do início de qualquer nova construção, deverá:

- a) cercar o lote com tapume, no padrão especificado pela ADMINISTRADORA do Loteamento, devendo o tapume ser mantido alinhado e em bom estado de conservação durante a obra;
  - b) instalar o barracão de obra, para guarda de materiais e ferramentas, em alvenaria ou container metálico, dotado de instalação sanitária ligada à sistema de esgotamento e alarme com comunicação com uma central de monitoramento, devendo ser mantido em bom estado de conservação durante a obra e retirado quando da sua conclusão;
  - c) construir o abrigo para os medidores de água e energia, de acordo com o projeto fornecido pela ADMINISTRADORA e instalar a lixeira padrão;
  - d) proteger a área da calçada e do lote, onde circularão veículos, com brita ou outro material adequado, a fim de que as rodas dos veículos não levem sujeira (terra, areia etc.) para o asfalto defronte ao lote;
  - e) instalar, pelo menos, uma câmera capaz de gravar as imagens da obra;
  - f) apresentar a ART ou a RRT do responsável técnico pela obra.
- 2.7. A destinação do entulho e do resíduo de poda é de responsabilidade do proprietário do imóvel gerador, e deverá ser feita em local devidamente autorizado.
- 2.8. Em caso de necessidade de uso do lote vizinho durante a obra, o PROPRIETÁRIO deverá solicitar autorização escrita do PROPRIETÁRIO desse lote, apresentá-la à ADMINISTRADORA e cercá-lo com tapume no padrão especificado pela ADMINISTRADORA do Loteamento. Assim que concluída a obra, o lote vizinho usado deverá ser totalmente limpo e desocupado.





- 2.9. A obra decorrente do primeiro projeto para o lote, deverá estar coberta no prazo máximo de 20 meses e concluída totalmente em 30 meses, ambos contados da data da aprovação do projeto devendo a ADMINISTRADORA ser comunicada, por escrito, da conclusão de cada etapa acima.
  - 2.9.1. O prazo para conclusão final poderá ser estendido para até 36 meses, contados da data da aprovação do projeto, mediante solicitação escrita encaminhada à ADMINISTRADORA e termo de compromisso assinado pelo PROPRIETÁRIO, estabelecendo multa para o caso de não cumprimento.
- 2.10. No caso de reforma ou ampliação, deverá ser concluída no prazo pactuado com a ADMINISTRADORA, limitado ao máximo de 15 meses, contados da data da aprovação do projeto devendo a ADMINISTRADORA ser comunicada da conclusão, por escrito.
- 2.11. A falta de comunicação será entendida como atraso na conclusão da etapa, sujeitando-se o PROPRIETÁRIO à multa mensal de valor igual ao da Taxa de Conservação, cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, sendo o valor da multa creditado à conta do Fundo Geral de Melhoramentos previsto no Regulamento do Loteamento.
- 2.12. A edificação somente poderá ser ocupada após a conclusão total da obra, incluindo acabamento interno e externo do imóvel, atestado pela ADMINISTRADORA, a pedido do PROPRIETÁRIO.

### 3. Regras Construtivas Específicas

- 3.1. A partir da aprovação da obra, a limpeza e conservação da calçada deverá ser executada pelo PROPRIETÁRIO. Em caso de não conservação da calçada ou

Página 4 de 13



do lote, a ADMINISTRADORA poderá realizar a limpeza, cobrando do PROPRIETÁRIO o valor despendido, acrescido de uma taxa de administração de 20%.

3.2. A área construída deverá ter:

- a) no mínimo, 130,00 m<sup>2</sup>, nos lotes comuns;
- b) no mínimo, 250,00 m<sup>2</sup>, nos lotes nobres; e
- c) no máximo, 1/3 da área do lote, por pavimento. A área construída poderá ultrapassar até 20 m<sup>2</sup> o limite de 1/3 da área do lote no pavimento térreo, desde que essa área seja usada exclusivamente para abrigo de veículos e embarcações.

3.3. As edificações deverão ter, no máximo, dois pavimentos. Um terceiro pavimento, excepcionalmente, poderá ser construído nos casos de:

- a) lotes em acente superior a 15%, desde que o piso do segundo pavimento fique até 4,00m acima do nível da rua, medidos do meio da divisa frontal; e
- b) lotes em declive, desde que o piso do segundo pavimento fique até 2,20m acima do nível da rua, medidos do meio da divisa frontal.

3.4. As edificações deverão conter espaço para abrigo de veículos e embarcações, com área mínima de 20 m<sup>2</sup> e passeio para auto com área mínima de 24 m<sup>2</sup>.

3.5. O conjunto de todas as obras poderá impermeabilizar, no máximo, 60% da área do lote, devendo o restante ser coberto por vegetação. A área impermeável poderá ultrapassar até 24 m<sup>2</sup> o limite de 60% da área impermeável do lote, desde que essa área seja usada exclusivamente para passeio de veículos ou embarcações.



- 3.6. As construções devem ser executadas em alvenaria, concreto ou em Light Steel Frame (estrutura em aço galvanizado), não sendo permitida construção pré-fabricada, container ou similar e paredes externas com telhas metálicas.
- 3.7. Os telhados com telhas metálicas, de fibra ou similar, deverão ser escondidos por platibandas, de forma que não sejam vistos por quem trafega pelas vias do loteamento.
- 3.8. Os recuos das edificações se destinam essencialmente ao paisagismo, admitida a colocação no recuo frontal de escada ou rampa para acesso à edificação, instalação do sistema de esgotamento sanitário desde que enterrado, abrigo de medidores de energia e água, muros de arrimo nas divisas laterais na altura máxima necessária para conter eventual aterro ou corte do terreno natural, devendo ser obedecidos os seguintes critérios:
  - 3.8.1. Em ruas com até 10,50m de largura: recuo de 7,00m, sendo 1,00m destinados à calçada.
  - 3.8.2. Em ruas com mais de 10,50m de largura: recuo de 6,00m.
  - 3.8.3. Não é permitida a colocação de obstáculo de qualquer tipo na área do recuo frontal do lote, tais como muro, cerca, corrente, pontalete, coluna, etc. É permitida a colocação de vegetação desde que não caracterize fechamento ou delimitação da divisa do lote, mesmo que parcial.
  - 3.8.4. É permitido o fechamento das divisas laterais na área do recuo frontal, com vegetação mantida com altura máxima de 1,20m.
  - 3.8.5. O lote com frente para uma única rua, deverá manter o recuo de 1,50m em cada lateral, podendo o primeiro pavimento encostar em até 6,00m lineares numa das divisas laterais.





- 3.8.6. O lote com frente para mais de uma rua, deverá manter o recuo frontal em relação a ambas, exceto se de esquina, caso em que deverá manter o recuo frontal do item 3.8.1 ou 3.8.2 para a rua da entrada principal do imóvel e 2,50m em relação às demais ruas, podendo apenas o primeiro pavimento encostar em até 6,00m lineares da divisa lateral.
- 3.8.7. O conjunto de 2 ou mais lotes contíguos é considerado como único lote para efeito dos recuos, sendo que deverá ser mantido o recuo frontal do item 3.8.1. ou 3.8.2. para todo o conjunto de lotes. Se o conjunto contemplar lote de esquina, o recuo frontal deverá ser voltado para a testada do terreno ou da construção, de maior extensão.
- 3.8.8. A edificação poderá encostar apenas o primeiro pavimento na divisa de fundo ou lateral, salvo se a divisa confrontar com área não pertencente ao Loteamento (divisa do Loteamento com outras propriedades) ou área verde pública (sistema de lazer, área de preservação ambiental etc.), onde deverá ser respeitado o recuo de 1,50m.
- 3.8.9. Com exceção do recuo frontal, as divisas poderão ser fechadas com muro revestido ou rebocado e pintado, no máximo com 1,80m de altura, obedecidas as exceções abaixo:
- 3.8.9.1. nas divisas com área não pertencente ao Loteamento (divisa do Loteamento com outras propriedades) é obrigatória a construção de muro de alvenaria com 3,00m de altura acima do perfil natural do terreno, sobre o qual a ADMINISTRADORA poderá vir a passar fios elétricos, para aumentar a segurança do Loteamento;

Página 7 de 13





- 3.8.9.2. nas divisas com área verde pública (exceto no caso de sistema de lazer lindeiro à lago, lagoa ou represa), é obrigatória a construção de muro de alvenaria, com 1,80m de altura, com chapisco do lado externo, ficando a manutenção da parede externa por conta da ADMINISTRADORA, que poderá plantar trepadeira junto ao muro, com fim paisagístico. Nos casos em que a divisa não for visível por quem trafega nas vias do loteamento, poderá ser admitido alambrado.
- 3.9. Os beirais, pérgulas, jardineiras e terraços, poderão adentrar os recuos em até 1,00m, salvo se a divisa confrontar com área não pertencente ao Loteamento (divisa do Loteamento com outras propriedades) ou área verde pública (sistema de lazer, área de preservação ambiental etc.), onde deverá ser respeitado o recuo de 1,50m.
- 3.10. A edificação secundária deverá manter afastamento mínimo de 3,00m em relação à edificação principal.
- 3.11. Será permitido aos imóveis que possuírem quadras ou minicampos instalarem telas de proteção fixadas em postes metálicos com altura superior à do muro de divisa, obedecendo o recuo frontal e a distância mínima de 1,50m das divisas com lotes vizinhos.
- 3.12. A calçada dos lotes deverá obedecer às seguintes regras:
- nas ruas asfaltadas que não tenham guia e sarjeta a calçada deverá ter o formato de sarjeta triangular para permitir o escoamento das águas pluviais;
  - nas ruas asfaltadas com guia e sarjeta a calçada deverá ficar no nível





- da guia, com pequeno cimento para a rua, sendo vedado o rebaixamento da guia sem autorização da ADMINISTRADORA;
- c) nas ruas sem asfalto a calçada deverá ficar 15 cm acima do nível da borda do leito previsto para a rua.
- 3.12.1. A superfície da calçada deverá ser gramada para facilitar as obras de implantação e manutenção da infraestrutura (água, esgoto, drenagem etc.), podendo ser impermeabilizadas as entradas de automóveis e pedestres, nos termos mostrados no projeto aprovado.
- 3.12.2. Eventual rampa para alcançar o nível da construção principal, não poderá adentrar à calçada.
- 3.12.3. Nas ruas pavimentadas ou que vierem a ser pavimentadas, o PROPRIETÁRIO deverá construir calçada, no padrão fornecido pela ADMINISTRADORA, assim que for notificado.
- 3.13. As garagens, dependências de empregados e de serviços, quando separadas da edificação principal, não poderão ser ocupadas antes desta.
- 3.14. É obrigatória a permissão de servidão para passagem de águas pluviais e esgotos na faixa de recuo lateral livre e na calçada, desde que devidamente canalizados, custeados e mantidos pelo beneficiário da servidão.
- 3.15. Não poderão ser alienados de forma isolada os lotes cuja área esteja sendo considerada no cálculo da área máxima da edificação, impermeabilização ou respeito aos recuos.
- 3.16. Os serviços de terraplanagem não poderão interferir nos lotes vizinhos, salvo se houver autorização escrita emitida pelo seu PROPRIETÁRIO e entregue à ADMINISTRADORA.





- 3.17. O PROPRIETÁRIO que desejar possuir animais domésticos que não causem incômodos aos outros PROPRIETÁRIOS, deverá destinar a eles uma área apropriada para mantê-los sem acesso às ruas e aos lotes vizinhos.
- 3.18. Até 30 dias após a colocação de portas e janelas, o PROPRIETÁRIO deverá instalar na edificação, pelo menos, uma câmera que capte as imagens da frente da residência, com gravação das imagens captadas, e um sistema de alarme, que deverá ser mantido em funcionamento e conectado com uma central de monitoramento.
  - 3.18.1. O custo da comunicação entre a central de alarme da residência e a central de monitoramento do loteamento é de responsabilidade do PROPRIETÁRIO. Se o PROPRIETÁRIO optar pela comunicação oferecida pela ADMINISTRADORA, o preço respectivo será cobrado junto com a Taxa de Conservação do loteamento.
  - 3.18.2. O serviço de monitoramento do sistema de alarme será gratuito, enquanto prestado pela ADMINISTRADORA, podendo ser interrompido:
    - 3.18.2.1. Se houver inadimplência das obrigações contratuais;
    - 3.18.2.2. Se houver grande incidência de alarme falso. Considera-se alarme falso, aquele que não decorrer de invasão por pessoas;
    - 3.18.2.3. Se houver alarme sonoro audível pelos vizinhos.
  - 3.18.3. Caso o serviço de monitoramento seja realizado por empresa independente da ADMINISTRADORA, o PROPRIETÁRIO deverá arcar com o custo respectivo.



- 3.18.4. O monitoramento não implica em responsabilidade da ADMINISTRADORA ou da empresa especializada que fizer o serviço, por qualquer tipo de sinistro.
- 3.19. As construções para o uso comercial deverão obedecer ao padrão definido pela ADMINISTRADORA e pelas leis municipais, estaduais e federais.
- 3.20. O ingresso de materiais e equipamentos para a execução das obras somente é permitido após a aprovação do projeto pela ADMINISTRADORA.
  - 3.20.1. O horário para ingresso de materiais, equipamentos e para a execução de obras será definido pela ADMINISTRADORA, conforme as necessidades e épocas do ano.
  - 3.20.2. Aos domingos, feriados e nas emendas de feriados prolongados, não poderão ser executadas obras de qualquer espécie, salvo casos excepcionais expressamente autorizados pela ADMINISTRADORA.
- 3.21. A ADMINISTRADORA, com o objetivo de preservar a natureza e manter a segurança, o sossego e a saúde dos PROPRIETÁRIOS dos lotes, deverá remover dos lotes as obras abandonadas por mais de 60 dias. O valor despendido pela ADMINISTRADORA para a remoção dos materiais e limpeza do lote será cobrado do PROPRIETÁRIO, acrescido de uma taxa de administração de 20%.
- 3.22. Para iluminar a área de recuo frontal do lote, deverão ser instalados e mantidos no jardim ou na fachada frontal da edificação, no mínimo, dois pontos de luz, com acendimento automático por sensor de luminosidade.
- 3.23. Os reservatórios de água devem ter capacidade adequada ao consumo máximo previsto para o período de 24 horas, calculando-se para tanto, o mínimo de 600 litros/dia por dormitório, acrescido de 3,0 litros por m<sup>2</sup> de



jardim e 1% do volume de água da piscina, acrescendo-se 10% ao total obtido. Em qualquer hipótese o volume não poderá ser inferior a 2.000 litros.

## 4. Vistorias das Obras

- 4.1. A ADMINISTRADORA poderá vistoriar as obras em andamento ou concluídas, independentemente da sua antiguidade, para confirmar que a construção obedeceu ao projeto aprovado ou que se encontra com manutenção externa adequada, não denegrindo a imagem do Loteamento, ocasionando a desvalorização dos demais imóveis, ou causando prejuízo àqueles que investiram no Loteamento com o propósito de usufruir de um local arquitetonicamente harmonioso, de bom padrão estético e agradável ao bom convívio.
- 4.2. Os PROPRIETÁRIOS das edificações irregulares ou em desarmonia com o padrão estético do Loteamento serão notificados para corrigir sua situação, e paralisar a obra, se em andamento, até a sua correção.

## 5. Penalidades

- 5.1. Sem prejuízo das penalidades definidas no Regulamento do Loteamento e no Regulamento do SAADES, o infrator de qualquer das disposições deste Regulamento ficará sujeito ao pagamento de uma multa por infração, em importância equivalente à Taxa de Conservação cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS. A multa poderá ser reaplicada na hipótese de o infrator não corrigir a irregularidade no prazo de 90 dias e, dobrada, quando se tratar de reincidência.
  - 5.1.1. As receitas advindas das penalidades aplicadas assim como as despesas para sua cobrança serão lançadas na conta do Fundo Geral



de Melhoramentos do Loteamento, ficando reservado à ADMINISTRADORA o direito de remitir a multa no caso de o infrator assumir compromisso formal de regularização da conduta.

- 5.2. Poderá ainda a ADMINISTRADORA denunciar o fato às autoridades policiais ou ambientais, quando houver ilícito penal ou ambiental, ou ingressar com a competente ação judicial, cobrando do PROPRIETÁRIO a indenização por danos materiais e morais causados ao Loteamento, à ADMINISTRADORA ou aos demais PROPRIETÁRIOS.
- 5.3. Caso o infrator, depois de notificado formalmente sobre a necessidade de cumprir qualquer norma deste Regulamento, não tomar a devida providência, a ADMINISTRADORA poderá providenciar o cumprimento da regra, se isso estiver ao seu alcance, podendo entrar na área externa do imóvel para tomar medidas com o exclusivo objetivo de minimizar os danos causados ou iminentes à natureza, à saúde pública, ao bem-estar social ou à imagem do Loteamento, tais como: aparar a vegetação, fazer o tratamento da água da piscina ou reparar elementos da edificação.
  - 5.3.1. O custo do serviço realizado será debitado do PROPRIETÁRIO do lote, com acréscimo de uma taxa de administração de 20%.

## Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### ADMINISTRADORA

0G1AA0AJ

