

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS
ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U1
CNPJ 03.826.619/0001-48

1. Da aprovação do projeto

1.1 Para a aprovação do projeto, deverão ser observadas as normas de representação gráfica exigidas pela ASSOCIAÇÃO ou por quem esta indicar.

1.2 Todos os projetos para a construção, reformas e modificações com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pela ASSOCIAÇÃO ou por quem esta indicar, que verificará a obediência às normas internas em conformidade com exigências dos órgãos públicos competentes e restrições contratuais.

1.3 A aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO somente será concedida se verificado o integral cumprimento das normas constantes do presente Regulamento.

1.4 Ao aprovar o projeto, a ASSOCIAÇÃO entregará ao adquirente do LOTE as vias do projeto, os memoriais e os informativos, devendo todos estes documentos estarem carimbados e assinados pelo adquirente do LOTE, pelo autor do projeto e pelo representante legal da ASSOCIAÇÃO.

1.5 Após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO ou por quem esta indicar, o interessado deverá dar prosseguimento às aprovações pela Prefeitura Municipal de Nova Lima. Antes da entrada do processo de aprovação junto à Prefeitura, o adquirente do LOTE se compromete a submeter o referido projeto a análise e aprovação, pela ASSOCIAÇÃO.

1.6 Deverá ser quitada, junto à ASSOCIAÇÃO, taxa referente à aprovação do projeto.

1.7 Quando da alteração de projetos por modificação ou reforma, será cobrada taxa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de aprovação, se esta atingir até 50% (cinquenta por cento) da área aprovada alterada. Se a alteração for superior a 50% (cinquenta por cento), será considerada a aprovação de projeto substitutivo com taxa de aprovação integral no valor vigente.

1.8 Os projetos complementares de infraestrutura tais como abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, combate e prevenção a incêndio, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes.

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

2. Do início das obras

2.1 Para dar início às obras, deverão ser entregues à ASSOCIAÇÃO cópia do alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Lima, cópia da guia da ART do responsável técnico pela obra, relatório de sondagem do lote e Termo de Compromisso assinado. Além disso, a obra só será liberada mediante a aprovação do cadastro de funcionários pela empresa de segurança.

2.2 A sondagem e o levantamento planialtimétrico do LOTE serão permitidos

independentemente da aprovação, pela ASSOCIAÇÃO, dos respectivos projetos, desde que o adquirente do LOTE informe à ASSOCIAÇÃO, por escrito, o período em que os serviços serão prestados e o cadastramento do pessoal responsável junto ao Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO.

2.3 Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executado após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO, a apresentação do alvará de licença para construção junto à Prefeitura Municipal de Nova Lima e a aprovação do cadastro de funcionários pela empresa de segurança.

3. Tapume

3.1 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra, o canteiro de obras deverá ser tapumado.

3.2 Os tapumes deverão ser de madeira e/ou perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,00m (dois metros), incluindo uma base de madeira ou tijolos para contenção de terra proveniente da obra para a área de passeio público.

3.3 Deverá ser tapumada toda a frente do terreno até as divisas com os lotes lindeiros, observando a largura determinada para o passeio a partir do meio-fio, assim como as laterais e divisas abertas do LOTE, ou seja, na faixa correspondente ao afastamento frontal, no restante das divisas laterais e fundos, os LOTES deverão ter tapumes ou fechamento em telha metálica, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

3.4 O LOTE de apoio do canteiro de obras, se e quando houver, também deverá obedecer às mesmas condições de fechamento do LOTE da obra.

3.5 Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada e tapumada.

3.6 Caso a obra localize-se em LOTE de extremo de quadras, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com área pública.

3.7 Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados na cor branca e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda.

4. Pessoal de obra

4.1 Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao 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.

4.2 O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do RESIDENCIAL U1, ou quando solicitado.

4.3 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 RESIDENCIAL U1 e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. Será cobrada multa de R\$20,00 (vinte reais) por documento de identificação de funcionários dispensados não devolvidos à empresa de segurança.

5. Horário de funcionamento da obra

5.1 Somente será permitido o trabalho em obras no RESIDENCIAL U1 de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas, exceto aos sábados e domingos e nos dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal, quando não será permitido o trabalho em obras no RESIDENCIAL U1.

5.2 Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 8:00 horas. Caso a obra tenha alguma ocorrência / reclamação de ruído antes do horário permitido será paralisada por 24 horas. Caso haja reincidência, será proibida, definitivamente, a entrada de funcionários na obra antes das 8:00 horas.

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

6. Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material

6.1 Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitida a pernoite de funcionários nas obras.

6.2 Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a obra, sendo vetada suas construções no lote de apoio.

6.3 Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

6.4 Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria ou madeira, ou containers de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados. O aquecimento de marmitas para os funcionários da obra não poderá ser feito através de fogueira, fogareiro, etc., para evitar queimadas na mata. Este deverá ser feito somente através de marmiteiros elétricos.

6.5 O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto com as devidas caixas de inspeção, 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, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). SUGESTÃO: utilizar vaso sanitário com caixa acoplada por ser mais econômico.

7. Lote de apoio

7.1 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.

7.2 O LOTE de apoio deverá fazer divisa comum ao LOTE da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando ruas e avenidas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.

7.3 Não serão permitidas instalações de sanitários nem alojamento no LOTE de apoio.

7.4 A topografia original do LOTE de apoio não poderá ser alterada.

7.5 Após a conclusão da obra, o LOTE de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue com sua vegetação recomposta, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO.

8. Materiais de construção para uso nas obras

8.1 A entrada do material de construção para uso na obra, só será permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO ou por quem esta indicar, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas, aos sábados, das 8:00 às 12:00 horas, sendo proibida a descarga aos domingos e feriados.

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

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

8.4 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 RESIDENCIAL U1, do LOTEAMENTO e nas adjacências.

8.5 O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do RESIDENCIAL U1 e do LOTEAMENTO, devendo ser levado para locais próprios, conforme designados pela Prefeitura Municipal.

8.6 O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

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

8.8 Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.

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

9. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

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

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

9.3 A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na faixa de 3,50m de largura e não sendo permitido o rebaixo do meio-fio existente para a entrada de veículos. Também não será permitido o plantio de árvores ou vegetação que obstrua o passeio.

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

9.5 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 RESIDENCIAL U1 e do LOTEAMENTO.

9.6 O uso de explosivos, de qualquer potência, visando a 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.

9.7 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 desses explosivos.

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

10. Interrupção da obra

10.1 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 esse 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 os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente do LOTE, caso tal ocorra.

10.2 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.

11. Ligações de água e energia

11.1 Todas as ligações de água e energia elétrica, telefonia, gás, etc., devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias.

11.2 É expressamente proibido utilizar energia e água de outros LOTES e/ou residências que necessitem cruzar LOTES e/ou ruas para tal fim.

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

12. Responsabilidades do adquirente do LOTE

12.1 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.

13. Inspeção de obras

13.1 É reservado o direito da ASSOCIAÇÃO de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do RESIDENCIAL U1, sempre que for necessário e sem prévio aviso.

13.2 Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos, cópia do alvará de licença para construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO.

13.3 Na frente da obra, em local visível, somente no tapume frontal, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, além do número do alvará de licença para construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Poderão ser colocadas até 3 (três) placas auxiliares, tais como as indicativas do autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., e estas também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

14. Fim de obra e "habite-se"

14.1 A liberação para expedição de "Baixa e Habite-se" pela Prefeitura, somente será emitida pela ASSOCIAÇÃO 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.

15. Retirada de vegetação

15.1 Fica proibida a retirada de vegetação de qualquer porte de áreas públicas, antes da apresentação à ASSOCIAÇÃO da autorização, por escrito, da Prefeitura Municipal de Nova Lima.

16. Disposições gerais

16.1 O presente regulamento é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal, bem como ao estatuto do RESIDENCIAL U1 e seus regulamentos. 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 Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

16.2 O não cumprimento do disposto neste Regulamento relativamente à Aprovação de Projetos e Execução de Obra, dará direito à ASSOCIAÇÃO de solicitar à Prefeitura a paralisação da obra e impedir a entrada de funcionários e/ou materiais na obra, bem como a aplicação de advertência e das seguintes penalidades de caráter sucessivo:

Advertência;

Multa de 1/2 (meia) taxa ordinária de contribuição em vigor;

Multa de 1 (uma) taxa ordinária de contribuição em vigor;

Multa de 3 (três) taxas ordinárias de contribuição em vigor;

Multa de 6 (seis) taxas ordinárias de contribuição em vigor.

Parágrafo único: Caso o fato que originou a multa perdurar mesmo após a aplicação da multa de 6 (seis) taxas será aplicada uma multa no valor de 20 (vinte) taxas de contribuição em vigor, em caráter mensal e sucessivo até a data da cessação do fato.

Nova Lima, 16 de dezembro de 2021.

(*) Segunda Reforma do Regulamento de Execução de Obras aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Associação Alphaville Lagoa dos Ingleses Residencial Unifamiliar U1, realizada em 16.12.2021.