**CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DA
ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO FECHADO
TERRA PARK CLUB RESIDENCE
(NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO DE OBRAS)**

1. GENERALIDADES

1.1 Este Código foi elaborado para orientar e disciplinar a elaboração de projetos, a fiscalização de obras e a liberação de alvarás de licenças de construção e “habite-se” no loteamento fechado Terra Park Club Residence, de acordo com a legislação federal e normas municipais em vigor.

1.2 Este código será arquivado no Registro de imóveis e fará parte obrigatória e integrante dos contratos celebrados, independentemente de transcrição, para que ninguém possa em tempo alegar ignorância, sob pena das ações cominatórias e penais cabíveis.

1.3 Este Código de Edificações só poderá ser modificado ou alterado em assembléia geral com a votação de 2/3 (dois terços) dos titulares de unidades imobiliárias do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence.

1.4 As condições a seguir têm por finalidade precípua assegurar o uso apropriado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando a melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

1.5 As normas aqui aprovadas são complementares à legislação vigente, quanto a aprovações de projetos e normas construtivas.

1.6 As áreas das Vias Públicas, e de Recreação Pública, serão de utilização privativa dos moradores da área interna.

1.7 As disposições deste código aplicam-se exclusivamente aos lotes internos do loteamento fechado Terra Park Club Residence. As construções no lote externo sujeitam-se apenas às normas municipais em vigor.

1.8 Os Lotes 01 da Quadra 10 e 02 da Quadra 1A destinam-se a Área de Lazer de propriedade da Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence e suas edificações foram previamente aprovadas em projeto junto a Prefeitura Municipal de Luziânia.

2. RESTRIÇÕES DE USO DOS LOTES

2.1 Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula, por lote original de planta do loteamento ou por lotes unificados.

2.2 As construções somente poderão ter destinação residencial, para habitação de uma única família, sendo expressamente vedado qualquer outro uso ou finalidade.

2.3 As edificações residenciais deverão ter área construída mínima de 100 (cem) metros quadrados, excluídas as áreas de varanda, garagem, e edícula, nos padrões e tipo de construção definidos pelo presente regulamento e pelas Restrições Urbanísticas e Condições Especiais de Uso.

2.4 Nenhuma habitação poderá ter mais que 2 (dois) pavimentos acima do nível do meio fio. A construção não poderá ultrapassar a altura máxima de 10,00 metros (dez metros) contados do nível médio do meio-fio do terreno, até o ponto mais alto da cobertura, incluindo caixa d'água.

3. DAS RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

3.1 Beirais de Cobertura

3.1.1 Os beirais da cobertura poderão avançar até 80 cm (oitenta) centímetros sobre a faixa de recuo mínimo lateral e no máximo de 1,00 (um) metro sobre os recuos frontais e de fundos.

3.2 Abrigo para automóveis/garagem, acessos e encostamentos

3.2.1 Os abrigos, garagem ou demais estruturas encostadas na divisa lateral não poderão ultrapassar a altura máxima de 5,50 (cinco e cinqüenta) metros cotados do piso acabado interno ao ponto mais alto da cobertura no trecho que invade a faixa de recuo lateral mínimo obrigatório, observando que o uso, ocupação e acesso sobre a cobertura deverão ser impedidos caracterizando-se apenas como telhado, laje de cobertura ou jardineira.

3.2.2 Os abrigos ou garagem, quando encostados na divisa lateral, e sua cobertura com caimento para esta, deverão prever a captação (calha) das águas de chuva, a qual deverá ser detalhada no Projeto.

3.2.3 Nos lotes que tem acesso por duas ruas, seja frente e fundos, seja frente e lateral, será admitida, entrada por essas vias mediante prévia aprovação da Comissão de Obras, desde que com abertura máxima de 3 (três) metros de largura fechada com portão na altura do muro, com caminho até o muro do terreno em 2 (duas) faixas de bloquete de concreto com largura máxima de 80cm cada uma, separadas por uma faixa de grama.

3.2.4 As construções não poderão, em nenhuma hipótese, ter frente ou garagem voltada para a Alameda das Flores e para as Travessas das Folhas, Travessa dos Pássaros e Travessa dos Frutos. Será admitido somente acesso para pedestres voltados para as vias acima citadas. O acesso para pedestres deverá ser fechado

com portão na altura do muro e terá abertura de no máximo 2,00 (dois) metros de largura.

3.3 Edículas

3.3.1 A edícula somente poderá ser construída em um único pavimento, ao nível do solo (térreo), não sendo permitido outros pavimentos como subsolo e terraço sobre a laje de cobertura, respeitando-se a altura máxima de 4,00 (quatro) metros cotados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.

3.3.2 Será permitida a construção da edícula colada a toda extensão da divisa de fundos ou em 1/6 (um sexto) da extensão das divisas laterais, limitando-se a área máxima construída de 60 (sessenta) metros quadrados. Será obrigatório o afastamento mínimo de 3,00 (três) metros da alvenaria acabada da edícula em relação à alvenaria acabada da construção principal.

3.3.3 Entende-se por edícula uma construção destacada do corpo principal da unidade residencial, necessariamente colada a divisa do lote.

3.3.4 A edícula não poderá ser construída antes da edificação da casa principal.

3.4 Fechamento da propriedade por muros

3.4.1 Será permitida a construção de muros de fechamento da propriedade construídos em seus limites laterais e de fundo, sendo a altura máxima de 2,00 (dois) metros. O limite frontal não poderá ser fechado com muros, alambrados ou portões.

3.4.2 Poderão ser construídos muros na divisa frontal do lote após o afastamento mínimo obrigatório somente como prolongamento de fachada.

3.4.3 Os muros de divisa laterais deverão ser interrompidos na faixa relativa ao afastamento frontal obrigatório.

3.4.4 Os muros de arrimo deverão ser devidamente calculados independentes de muros vizinhos quando da modificação da topografia natural do terreno.

3.4.5 Não será permitido utilizar sobre o muro objetos cortantes tais como (pregos, cacos de vidro, etc) e ou equipamentos elétricos.

3.4.6 Os muros de divisa deverão apresentar tratamento arquitetônico internamente e externamente, constituído de, no mínimo, massa grossa e pintura, não sendo permitida a caiação. Preferencialmente, utilize-se o mesmo tratamento dado a fachada.

3.4.7 Os muros de fechamento poderão ser construídos em comum acordo entre os lotes vizinhos, mediante documento firmado entre as partes e apresentado a

Associação de proprietários.

3.4.8 Não será permitida a utilização do muro de divisa do loteamento fechado para qualquer tipo de construção interna ao loteamento.

3.5 Especificação para a faixa de recuo frontal

3.5.1 A faixa de recuo frontal somente poderá ser utilizada como jardim ou acesso à edificação. Devendo ser livre de qualquer elemento estrutural e/ou elemento de composição da fachada, tais como, sacadas, pórticos, muros de arrimo, etc

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

3.6 Subsolos

3.6.1 Os recuos mínimos obrigatórios dispostos neste regulamento prevalecem mesmo em caso de subsolo, ainda que totalmente abaixo do perfil natural do terreno, independente do uso a que se destina.

3.7 Sótão

Será admitido sótão aproveitando a inclinação do telhado no pavimento superior, desde que com área máxima de 50% (cinquenta por cento) deste pavimento.

3.8 Piscina

3.8.1 As piscinas poderão avançar sobre as faixas de afastamentos laterais e de fundos, assim como a casa de máquinas destinada a mesma.

3.8.2 Após a execução, o proprietário deverá manter a piscina limpa e tratada, de acordo com o Código Sanitário; caso contrário a Vigilância Sanitária será comunicada, e na falta desta a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence tomará as providências necessárias, apropriando os custos ao proprietário.

3.9 Abrigo de Gás

O abrigo de gás poderá ou não ser edificado encostado na divisa lateral. Em caso de encostamento, não poderá ultrapassar a altura máxima de 2 (dois) metros, largura máxima de 50 (cinquenta) centímetros, e comprimento máximo de 2 (dois) metros. Em qualquer opção, o abrigo de gás deve permitir acesso livre e com ventilação permanente.

4.PASSEIOS, GRAMAS, ENTRADAS DE VEICULOS

4.1 Os passeios serão padronizados em toda sua extensão conforme executado nas áreas comuns dentro do loteamento.

4.2 O passeio frontal de cada lote deverá ser executado pelo proprietário do terreno e por sua conta, de acordo com o padrão das áreas comuns do condomínio.

4.3 Na execução dos jardins em frente ao lote deverá ser utilizada a grama batatais.

4.4 O caminho dos carros até a entrada do lote deverá ser de bloquete de concreto, sempre em duas faixas separadas ao meio por uma faixa de grama, sendo que cada faixa terá largura máxima de 80 cm.

4.5 O proprietário deverá instalar, por sua conta dentro da faixa gramada externa, um suporte padronizado para sacos de lixo, cujo modelo será fornecido pela Loteadora.

5.CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

5.1 Não serão permitidas construções de casas com características pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados. Entende-se por casa pré-fabricada aquela cujo sistema de vedação seja a composição por placas ou painéis.

5.1.1 Não serão permitidas construções de casas em modelo tipo barracão, popularmente conhecida como “meia água”.

6. COMPOSIÇÃO DE LOTES, VALOR DO CONDOMÍNIO

6.1 Poder-se-ão unir 2 ou mais lotes contíguos de modo a formar um único lote. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

6.2 Não será permitida em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união de lotes.

6.3 O desmembramento de lote só poderá ser efetivado mediante aprovação da loteadora e da Prefeitura Municipal de Luziânia.

6.4 No caso de unir 2 ou mais lotes contíguos de modo a formar um único lote, sendo um deles de esquina, poderá a casa a ser construída ter frente para qualquer uma das ruas.

7. CONSIDERAÇÕES GERAIS

7.1 Deverá constar da planta de locação do projeto de arquitetura o volume de movimentação de terra em cortes e aterros a ser feita, considerando que essas modificações não poderão ser executadas sem a prévia autorização da Comissão de Obras.

7.2 São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações que não atendam as especificações. Somente será permitido o anúncio através de placas colocadas nos tapumes durante a execução da obra, ficando desde já a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence autorizada a retirar as placas que não estiverem enquadradas neste padrão.

7.3 Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados na portaria.

7.4 Os lotes cujas obras já foram iniciadas e estejam paralisadas ou servindo de apoio para construções, bem como as casas prontas vazias, deverão ser mantidos limpos e com a vegetação aparada, tendo em vista o alto nível do loteamento, a valorização dos lotes e evitar a poluição visual. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do regulamento, poderá ser exigido pela Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lote no loteamento.

8. APROVAÇÃO DE PROJETOS

8.1 Toda e qualquer edificação a ser construída no Loteamento Fechado Terra Park Club Residence, deverá ter seu projeto de arquitetura aprovado pela Loteadora, ou por profissional, devidamente habilitado, que ela indicar. Após a entrega do Loteamento, os projetos de arquitetura serão aprovados pela Comissão de Aprovação e Acompanhamento de Obras, doravante denominada simplesmente CO, vinculada a Associação de Proprietários. Para a aprovação do projeto será cobrada do interessado uma taxa de aprovação correspondente a um salário mínimo.

8.2 Todos os projetos para a construção, reformas, modificações, bem como projetos de integrações paisagísticas de áreas públicas, com ou sem acréscimo de área, serão previamente analisados e aprovados, verificando-se a obediência às normas internas em conformidade com exigências dos órgãos Públicos competentes e Restrições Contratuais e aos padrões construtivos e urbanísticos definidos pelo presente regulamento, podendo ser recusada a aprovação de projetos que apresentem em sua organização deficiências quanto a higiene e ao conforto dos moradores, ou soluções estéticas inconvenientes a paisagem urbana estabelecida.

8.3 Para a aprovação deverão ser apresentados todos os elementos necessários à análise do projeto, na forma de plantas, cortes, fachadas, memoriais e quaisquer documentos que porventura venham a ser solicitados.

8.4 O setor de aprovação dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências retro determinadas, liberando aos proprietários vias do projeto, informativos, autorizações, devidamente carimbadas e assinadas . Será retida 1 (uma) via dos documentos necessários ao arquivo da Associação.

8.5 Após a aprovação do projeto pela Comissão de Aprovação e Acompanhamento de Obras, CO, o proprietário ou responsável deverá aprová-lo junto a Prefeitura Municipal .

8.6 Após aprovação do projeto pela Comissão, e efetiva aprovação pela Prefeitura Municipal, o projeto deverá ter novo visto da CO. Para início das obras, o proprietário deverá fornecer relação completa das empresas contratadas para execução dos serviços, com os funcionários lotados devidamente relacionados constando foto ¾. cópias do RG ou Carteira de Trabalho. Esta documentação ficará arquivada na Associação que emitirá crachás de identificação para cada funcionário cadastrado.

9. REGULAMENTO DE OBRAS E REFORMAS

9.1 Serviços preliminares e implantação do Canteiro de Obras.

9.1.1 A sondagem, o levantamento planialtimétrico e a execução dos muros de divisa no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos, mediante apresentação por escrito assinada pelo proprietário interessado indicando o período previsto para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto À Segurança da Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence . Somente será permitido o início da execução dos muros laterais após a conclusão do tapume de fechamento frontal e do almoxarifado da obra em conjunto com o banheiro para funcionários.

9.1.2 Qualquer tipo de atividade, exceto o disposto no item 9.1.1, somente será permitido com aprovação do projeto pela CO e apresentação do Alvará de Construção da Prefeitura Municipal de Luziânia.

9.1.3 Caso as obras/reformas venham a sujar as vias de trânsito, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho os serviços de limpeza dos locais afetados.

9.2 Lotes de Apoio

9.2.1 Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra/reforma, desde

que autorizada por escrito pelo respectivo proprietário e pela Associação dos Proprietários, devendo o mesmo ser igualmente fechado por tapume padrão do Condomínio.

9.2.2 O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra/reforma em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando Alamedas ou ruas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.

9.2.3 Não serão permitidas instalações de banheiros ou W.C, fossa negra ou alojamento no lote de apoio.

9.2.4 A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

9.2.5 O lote de apoio deverá ser fechado em seu perímetro, com tapume padrão. Somente poderá ser utilizado no máximo 1,00 (um) metro da área pública para o fechamento frontal do lote de apoio, sendo que não será permitido o armazenamento de materiais e/ou entulhos, fora do perímetro tapumado.

9.2.6 Após a autorização da CO para a retirada do tapume, o lote de apoio deverá ser reconstituído, deverão ser removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de entregar gramado o passeio conforme os padrões determinados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Caso o proprietário não cumpra este item, parcial ou integralmente, a Associação executará os serviços necessários e apropriará os custos ao proprietário.

9.3 Tapumes

9.3.1 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, terraplanagem e execução do alvará, o canteiro de obras deverá ser tapumado. Caso o proprietário execute o muro de divisa laterais e fundo antes do início da execução da fundação, o mesmo ficará isento da colocação de tapumes nessas divisas.

9.3.2 Os tapumes deverão ser de madeira, compensada, pintados na cor verde folha da marca "NOVA COR PISO" ou similar, com altura mínima de 1,80 (um e oitenta) metros e máxima de 2,50 (dois e meio) metros em toda a frente do terreno até as divisas com lotes lindeiros. Nas laterais os tapumes deverão convergir no sentido das divisas. Destinando-se parte da faixa frontal do terreno para colocação de portão de acesso à obra constituído do mesmo material do tapume e com dobradiças resistentes. O portão deverá permanecer fechado, ficando aberto somente durante a entrada de materiais e trabalhadores. Após o expediente de trabalho, os acessos à obra deverão ficar trancados com auxílio de cadeados, não podendo ter nenhuma abertura que permita a entrada de pessoas não autorizadas.

9.3.3 Deverá ser utilizada tela de proteção até a altura da construção em todos os limites do canteiro de obras, inclusive lote de apoio, que façam divisa com lotes já edificados e habitados.

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

9.3.5 Todos os tapumes exigidos deverão ser mantidos adequadamente pintados.

9.3.6 Para a retirada definitiva do tapume, o terreno deverá estar com o paisagismo frontal executado e a fachada da casa acabada. Deverá ser solicitado a CO visita do fiscal para constatação dos serviços e posterior emissão da autorização de retirada do tapume.

9.4 Terraplanagem, estaqueamento, fundações e jardinagem

9.4.1 Devem ser respeitados os horários determinados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados. O horário para execução de tais serviços será, especialmente, das 8:00 as 17:00 horas de Segunda a Sextas-feiras.

9.4.2 Todas as obras/reformas de aterro ou desaterro, estaqueamento, fundações, jardinagem e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

9.4.3 A topografia da faixa de passeio público não poderá se alterada.

9.4.4 Para a execução das fundações não poderão ser utilizados equipamentos à percussão. Todas as perfurações executadas deverão estar tampadas ao final de cada dia de serviço.

9.5 Alojamento e barracão de obras

9.5.1 Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitido o pernoite de funcionários no alojamento.

9.5.2 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.

9.5.3 Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria ou madeira, ou containeres de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados.

9.6 Estrutura Provisória

9.6.1 O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido a fossa negra, a qual deverá ser inutilizada com a conclusão ou paralisação da obra.

9.6.2 As ligações provisórias de água e luz deverão ser solicitadas às respectivas concessionárias e executadas conforme especificações das mesmas. Posteriormente, com a conclusão da obra deverá ser solicitada ligação definitiva. Não será permitida a utilização de energia e água dos lotes vizinhos onde se faça necessário o cruzamento sobre as vias públicas de fios e mangueiras.

9.7 Depósito de materiais para obra/reforma

9.7.1 Todo o material de construção só poderá ser armazenado no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou áreas externas.

9.7.2 Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro, jardins ou áreas externas.

9.7.3 Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes a obras no canteiro, por período superior a 15 (quinze) dias.

9.7.4 A liberação de entrada de materiais para o obra/reforma fica vinculada à aprovação do projeto pela CO, devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas e sábado das 8:00 às 12:00 horas, salvo casos esporádicos levados a CO, sendo proibida a descarga aos sábados após as 12:00 horas, domingos e feriados. Com 15 dias de atraso da taxa de condomínio será bloqueada a entrada de materiais nas dependências do Loteamento.

9.7.5 Não será permitido atear fogo em capim, entulho, bem como materiais que possam causar poluição ambiental ou qualquer objeto inflamável.

9.8 Cadastramento de pessoal e normas de Conduta

9.8.1 Deverão ser cadastrados com antecedência todo pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços, empresas e outros) junto ao Departamento de segurança em formulário próprio. Para efetuação do cadastro o proprietário/responsável assinará um termo de responsabilidade para cada trabalhador/empresa.

9.8.2 O cadastramento possibilitará a emissão de identificação, a qual deverá ser retirada na portaria, quando da entrada, e entregue na saída. A identificação

deverá ser portada a todo o momento pelo funcionário quando o mesmo estiver nos limites comuns do Loteamento.

9.8.3 Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar o Departamento de Segurança para cancelamento da liberação de acesso ao loteamento.

9.8.4 A relação de funcionários deverá ser atualizada pelo responsável da obra toda sexta-feira ao final do expediente, assinando um termo de responsabilidade. Caso não venha a ser feita a atualização os funcionários cadastrados automaticamente serão bloqueados.

9.8.5 Durante sua estada no loteamento, funcionários devem manter uma postura profissional adequada. Não podem andar sem camisa ou em trajes que firam os bons costumes. Não podem consumir bebidas alcoólicas ou apresentar-se em estado alcoolizado, e devem manter um tom de voz normal, respeitoso e apropriado.

9.8.6 Não será permitido qualquer tipo de confraternização de funcionários nas dependências do Loteamento, quer seja consumo de bebida alcoólica, que tenha utilização de som e que ultrapasse o horário de funcionamento de obra.

9.9 Horário de funcionário da obra

9.9.1 Somente será permitido o trabalho em obras no loteamento Terra Park Club Residence de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas. Aos sábados será permitida apenas carga e descarga de materiais, das 8:00 às 12:00 horas - salvo casos esporádicos levados a CO.

9.10 Retirada de entulhos

9.10.1 Quando da utilização de caçambas para a retirada de entulho, materiais etc, as mesmas deverão permanecer nas áreas frontais da obra/residência ou respectivos lotes de apoio, não sendo permitida a colocação nas vias de trânsito e passeio.

9.10.2 O entulho deverá ser retirado em caçambas de entulho devidamente cobertas evitando o desprendimento de parte dos detritos

9.11 Rede de Esgoto e Ligação de Água Pluvial

9.11.1 É expressamente proibido o lançamento de afluentes ou detritos na rede coletora de águas pluviais. O esgoto será lançado em rede pública de esgoto.

9.11.2 As Águas Pluviais serão canalizadas para via pública, sendo de responsabilidade do proprietário e responsável técnico, o escoamento das águas

pluviais captadas abaixo do nível da guia, caso seja necessário.

9.11.3 Todas as edificações do empreendimento deverão prever implantação de sistema de recarga do aquífero conforme projeto padrão a ser fornecido pela loteadora Construtora São Francisco Minas Ltda, e repassado aos proprietários.

9.11.4 A rede de Esgoto será canalizada para via pública, sendo de responsabilidade do proprietário e responsável técnico, o escoamento do esgoto captado abaixo do nível da rede existente, caso seja necessário.

9.12 Interrupção de Obras

9.12.1 Caso a obra não se inicie, ou seja, interrompida por período superior a 90 (noventa) dias, o proprietário deverá adotar as providências adequadas a cada caso descritos abaixo, levando-se em conta que caberá ao proprietário ou responsável, todo e qualquer ônus relativo à regularização da mesma:

a) Canteiro instalado e obra não iniciada: Todo material depositado na obra e lote de apoio, caso haja, deverá ser devidamente armazenado;

b) Obra iniciada e paralisada: O proprietário deverá comunicar a paralisação por escrito a CO e providenciar a retirada de detritos, lixo e materiais, e aterrar fossas e outras escavações.

c) Todas as obras paralisadas deverão manter o canteiro de obras tapumado em todo o seu perímetro (onde houver aberturas) e liberar a faixa do passeio caso a mesma esteja sendo utilizada. Caso haja lote de apoio a obra, este deverá ser liberado e reconstituído. Todo o material remanescente deverá ser abrigado e trancado em uma das dependências da obra.

9.13 Inspeção de Obras

9.13.1 Todo proprietário concede a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , o direito de realizar inspeções relativas à segurança e higiene.

9.13.2 Fica reservado o direito ao Departamento Técnico da Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , de inspecionar as obras sempre que julgar necessário, sem prévio aviso ao proprietário.

9.13.3 Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas na obra, cópias integrais do projeto aprovado pela CO, e órgãos públicos, cópia do Alvará de construção, bem como cópia de comunicações, autorizações e instruções baixadas pela CO, incluindo o presente regulamento.

9.14 Responsabilidade do proprietário

9.14.1 O proprietário responderá civil e criminalmente perante a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , e perante terceiros, por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, explosivos e outras hipóteses pressupostas, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra. Fica ressalvado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.

9.15 Fim de Obra – Liberação para Habitação.

9.15.1 A liberação dada pela Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , somente será expedida após a verificação dos itens abaixo relacionados:

- a) cumprimento de todas as normas estabelecidas pelos regulamentos existentes;
- b) Verificar que a obra construída está de acordo com o projeto aprovado;
- c) Limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da edificação e lote de apoio;

9.16 Penalidades e Defesas

9.16.1 As penalidades previstas neste regulamento são:

- a) notificação escrita;
- b) multa, que será de 1 (um) salário-mínimo da época, dobrada a cada reincidência.

9.16.2 A notificação por escrito é privada da Diretoria executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo ou via postal.

9.16.3 A pena de multa será sempre aplicada em sessão de diretoria Executiva da CO por meio da maioria de votos dos presentes, após a discussão do fato gerador, fundamentando-se tal decisão ainda que resumidamente.

9.16.4 Para fixação da multa tornar-se-á como base o valor do salário mínimo vigente na data que ocorrer a sessão de Diretoria Executiva. Em caso de extinção deste índice, este será substituído por outro conforme determinação da Associação.

9.16.5 Caberá somente uma única defesa escrita a ser oferecida em reunião de Diretoria Executiva. No caso de indeferimento, será aceita tacitamente a pena não cabendo novos recursos no âmbito da Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence .

9.16.6 Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício da Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

9.16.7 A aplicação da pena de multa não desobriga o infrator das providências que se fizerem necessárias para atender as exigências do presente código.

10. MULTAS E TAXAS

10.1 A infração de qualquer dos itens deste regulamento poderá ocasionar o embargo da obra, até a sua regularização.

10.1.1 O proprietário será sempre avisado via postal ou contra recibo e terá o prazo determinado na notificação a partir do recebimento da correspondência, para regularizar a sua situação.

10.2 Durante a vigência do embargo da obra não será permitida a entrada de materiais para a mesma.

10.3 Durante a vigência do embargo não será permitida a permanência de funcionários na obra, sendo admitido, apenas a presença de um vigia.

11. COBRANÇA DE MULTAS

11.1 As multas específicas deste regulamento serão notificadas através de via postal ou contra apresentação, implicando na tomada de outras atitudes cabíveis em lei caso o pagamento não seja efetivado no prazo determinado. Os custos decorrentes dos desembolsos da Associação para regularização das obras e as multas por infrações previstas neste Código serão cobradas em todo dia 05 do mês subsequente à infração.

11.2 Para o exercício de direito de recebimento, a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , fará constar os valores referentes às multas, em campo próprio nos boletos utilizados para a cobrança bancária mensal da taxa de manutenção.

11.3 O descumprimento de quaisquer das cláusulas aqui inseridas, implicará em atitudes judiciais pertinentes a espécie, desde que protegidas legalmente.

12. EMBARGO

12.1 Poderá a Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , baseada no presente regulamento, promover o embargo da obra sem prejuízo das multas estabelecidas no item 11.

12.2 O embargo à obra será precedido de aviso ao proprietário por via postal ou contra recibo, o qual terá o prazo estabelecido na advertência para regularizá-la.

13. CASOS OMISSOS

13.1 Todos e quaisquer casos omissos, de qualquer ordem ou natureza não contemplados neste regulamento serão decididos em reunião de Diretoria Executiva, pela totalidade de seus membros, “ad-referendum” do Conselho Deliberativo.

14. LEGITIMIDADE

14.1 A Associação dos Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence , é dada legitimidade ativa para propositura de ações judiciais, de qualquer natureza, a fim de que o presente Código seja fielmente observado, bem como para a cobrança das penalidades impostas.

15. ENTRADA EM VIGOR

15.1 O presente código terá efeitos a partir de seu registro em cartório.

Luziânia, 06 de Janeiro de 2.009

**LOTEAMENTO FECHADO TERRA PARK CLUB RESIDENCE
CONSTRUTORA SÃO FRANCISCO MINAS LTDA
MARISA LUIZA PEREIRA**