

CLUBE NÁUTICO TAQUARITINGA



NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E
CONVIVÊNCIA

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO I - DA CONSTRUÇÃO	04
CAPÍTULO II - DA FISCALIZAÇÃO	06
CAPÍTULO III - DA INTERRUPÇÃO DA OBRA	07
CAPÍTULO IV - DOS PROJETOS PARA APROVAÇÃO	07
CAPÍTULO V - DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICAÇÃO E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES	09
CAPÍTULO VI - DOS RECUOS E MUROS DIVISÓRIOS	10
CAPÍTULO VII - DAS ÁGUAS PLUVIAIS	11
CAPÍTULO VIII - DOS ABRIGOS PARA AUTOS E VARANDAS	12
CAPÍTULO IX - DA OCUPAÇÃO DO LOTE	12
CAPÍTULO X - DAS LIGAÇÕES	13
CAPÍTULO XI - ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS	13
CAPÍTULO XII - DA INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO	13
CAPÍTULO XIII - DAS INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS	14
CAPÍTULO XIV - DA FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO	15
CAPÍTULO XV - DAS UNIFICAÇÕES	16
CAPÍTULO XVI - DAS ÁREAS VERDES, PRACAS E ÁREAS COMUNS PERTENCENTES AO RESIDENCIAL	16
CAPÍTULO XVII - DAS INFRAÇÕES	17
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS	19

INTRODUÇÃO

As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de obras. Todo e qualquer projeto de construção ou reforma será analisado pela Comissão de Aprovação de Projetos e Construções - CAPEC do Clube Náutico Taquaritinga.

Parágrafo Primeiro - A Comissão de Aprovação de Projetos e Construção, doravante será designada apenas de CAPEC e o Clube Náutico Taquaritinga será designado apenas Clube.

Parágrafo Segundo - A CAPEC será composta por 01 (um) profissional legalmente habilitado, inscrito no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP).

Parágrafo Terceiro - Para realizar a fiscalização das obras o clube contratará o profissional que passa a fazer parte da CAPEC, com remuneração específica conforme tabela em vigor.

Parágrafo Quarto - A CAPEC poderá ser reformulada a qualquer momento, a critério da Diretoria Executiva, podendo a cada gestão, permanecer o mesmo profissional para um novo mandato.

Parágrafo Quinto - Nenhum membro da CAPEC poderá aprovar e/ou fiscalizar e pôr o “DE ACORDO” em projetos por ele elaborado, ou elaborado por profissional que mantenha vínculo profissional ou familiar.

Parágrafo Sexto – O associado responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, pelo Clube, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

Parágrafo Sétimo – O Clube poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com o “DE ACORDO” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

CAPÍTULO I

DA CONSTRUÇÃO

Art. 1º - Somente serão permitidas habitações de uso exclusivamente residencial, ocupada pelo titular ou familiar, sendo proibida a locação, arrendamento ou cessão em comodato para terceiros. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO D.

Art. 2º - Nenhuma construção, ampliação ou reforma de residência poderá ser iniciada sem projetos e especificações previamente aprovados pela Comissão de Aprovação de Projetos e Construção - CAPEC. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C

Art. 3º – Nenhuma construção nova ou reformada poderá ser habitada sem o correspondente “DE ACORDO” pelo profissional da CAPEC que a fiscalizou. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C

Parágrafo Único: Para a expedição do “DE ACORDO”, a fiscalização do clube realizará vistoria, previamente estabelecida, para verificar se o projeto foi executado conforme aprovado e dará o aval para que possa ser expedido o competente “DE ACORDO”.

Art. 4º – Se o profissional da CAPEC identificar em algum momento, que na construção, ampliação ou reforma, está havendo a inobservância das disposições dessas normas, comunicará a secretaria do clube, por notificação escrita, que solicitará ao proprietário da obra sua imediata adequação ao projeto aprovado, podendo ser paralisada dependendo do tipo de infração. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Parágrafo único: Caso o proprietário não acate a solicitação efetuada pelo clube, receberá as sanções estabelecidas neste Regulamento de Obras, e o responsável técnico pela obra ficará proibido de realizar novas obras no clube até regularização da obra embargada.

Art. 5º – Os profissionais que serão responsáveis técnicos pelas obras no clube deverão se cadastrar na secretaria e apresentar a respectiva A.R.T (anotação de responsabilidade técnica) do projeto a ser aprovado.

Parágrafo único: Deverão ser apresentados os documentos solicitados (cópias xerográficas), que ficarão em poder do clube; até a expedição do “DE ACORDO” das obras sob sua responsabilidade.

Art. 6º – Durante todo tempo de obra, com a presença de pelo menos 1 profissional trabalhando na edificação, mesmo que intermitente, é OBRIGATORIO a presença de banheiro químico para os funcionários da obra até que o banheiro da obra esteja funcional com porta instalada inclusive.

Parágrafo único. O banheiro químico deverá ser instalado, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vedada sua construção ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio, salvo quando for autorizado por escrito pelo proprietário do lote de apoio. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Inciso I. Será admitido, excepcionalmente, a instalação de container com vaso sanitário, a ser utilizado pelo prazo máximo de 30 dias, ou até o respaldo do alicerce quando deverá ser ligado ao sistema de fossa definitivo que deverá estar instalado.

Art. 7º – É obrigatório tampar provisoriamente os buracos das brocas de fundação até que sejam concretadas, bem como qualquer outro buraco na obra com profundidade maior que 1 metro. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Art. 8º – É Obrigatório colocar proteção nas pontas dos ferros de arranques de colunas ou brocas de fundação até uma altura de 1 metro acima do solo. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A.

Art. 9º – É Obrigatório a proteção de quadros de força ou relógios provisórios e definitivos, sendo que devem ter uma tampa de proteção para que os fios ou disjuntores não fiquem aparente ou visíveis. No caso de descumprimento, poderá ocorrer a paralisação imediata da Obra e também incide MULTA TIPO C.

Art. 10 – Além do projeto da obra e sua correspondente ART, será necessário a ART de marcação e localização do terreno. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A.

Art. 11 – O proprietário que possui obra paralisada devesse mantê-la sempre limpa e livre de mato.

Parágrafo único: No verão, a obra paralisada deverá ser limpas a cada 30 (trinta) dias e no inverno a cada 90 (noventa) dias. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C

Art. 12 – É obrigatório o cadastro com documentos de todos os profissionais que irão executar a obra nova ou reforma, inclusive empresa, se for o caso.

Art. 13 – É obrigatório pedir permissão do vizinho para colocar material no lote alheio, e ao final da obra, limpar todo o resto de entulho e sujeiras decorrentes da obra. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO B.

Art. 14 – A entrada do material de construção para uso na obra somente é permitida após a aprovação do projeto pelo Clube e apresentação do alvará.

Art. 15 – A entrada do material de construção para uso na obra, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste regulamento como serviços relacionados à obra, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos pelo Clube.

Art. 16 – Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação na calçada, vias públicas, jardins, praças, área de lazer ou áreas verdes. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C

Art. 17 – É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/ revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra nas vias públicas, jardins, praças, na calçada, área de lazer ou áreas verdes que venha a interferir na qualidade do pavimento ou vegetação. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Art. 18 – O entorno da obra deverá ser mantido completamente limpo, ficando vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhão betoneira, dentro do empreendimento e/ou nas adjacências. Caberá ao associado providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a obra. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Art. 19 – O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal.

Art. 20 – É expressamente proibida a entrada de caminhões em lote vizinho que não seja lote de apoio.

Art. 21 – O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A.

Art. 22 – Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Art. 23 – Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A.

Art. 24 – O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado pelo Clube.

Art. 25 – A topografia original da faixa de calçada não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus.

CAPÍTULO II

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 26 – O Clube poderá realizar inspeções em qualquer obra em andamento ou paralisada dentro do Residencial, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste regulamento.

Art. 27 – Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo Clube e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo Clube, incluindo o presente regulamento.

Art. 28 – No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o associado fica obrigado a comunicar imediatamente ao Clube, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado.

CAPÍTULO III

DA INTERRUPÇÃO DA OBRA

Art. 29 – Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o associado deverá:

- a) Retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no lote e no lote de apoio;
- b) Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;
- c) Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra.

No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS PARA APROVAÇÃO

Art. 30 – Os projetos para aprovação pela CAPEC deverão compreender as seguintes partes:

- I – Planta baixa de todos os pavimentos, com indicação do uso de cada compartimento;
- II – Cortes, no mínimo, um transversal e um longitudinal. Poderão ser solicitados novos cortes pela CAPEC, para melhor compreensão do projeto;
- III – Elevação das fachadas frontal e uma das laterais (quando se tratar de lote de esquina) do prédio;
- IV – Planta de locação, indicando a posição do prédio a ser construído em relação às divisas do lote e a outras benfeitorias nele existente e sua orientação magnética;
- V – Perfis longitudinal e transversal do terreno, tomado como referência de nível, o nível do eixo da rua, que será fornecido pelo clube;
- VI – Desenho do gradil (se houver);
- VII – Memorial descritivo do processo de execução e dos materiais empregados na construção da obra, do sistema de abastecimento de água potável e do destino dos efluentes sanitários;
- VIII – Anotação de responsabilidade técnica (ART) e de locação do terreno fornecida pelo profissional responsável, devidamente quitada, mostrando claramente o responsável pela elaboração do projeto, pela direção técnica da obra e pela locação do terreno; e execução (quando se tratar de empresa construtora)
- IX – Planta da cobertura mostrando o caminhamento das águas;
- X – Indicar em planta o esquema do encaminhamento do efluentes sanitários dentro do lote (rede, caixas de inspeção, caixas de gordura, fossa séptica, poço absorvente, etc.

- XI – Locar os aparelhos fixos no banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço e lavanderia;
- XII – Locar medidor de energia elétrica e cavalete de água;
- XIII – Indicar entrada e saída de autos para rebaixamento de guias;
- XIV – Em caso de habitação com pavimento superior, esboçar detalhe da escada – escala 1:20;

Art. 31 – As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas: 1:50 ou 1:100 para plantas baixas, cortes e elevações e 1:200 para perfis do terreno, gradil e planta de locação.

Parágrafo Primeiro - O uso de escalas nos desenhos não dispensa o emprego de cotas para indicar as dimensões dos compartimentos, pés-direitos e posições das linhas divisórias.

Parágrafo Segundo - O projeto de reforma, ampliação e reconstrução será apresentado com:

- I – Tinta azul, as partes a serem mantidas;
- II – Tinta vermelha, as partes a construir;
- III - Tinta amarela, as partes a demolir.

Art. 32 – Todas as peças gráficas – plantas, memoriais descritivos e ART do projeto – deverão ter, em todas as vias:

- I – Assinatura do associado proprietário do empreendimento ou seu representante legal;
- II – Assinatura do autor do projeto arquitetônico e do responsável pela direção técnica da obra, que podem ser o mesmo profissional.
- III – O número de registro profissional do CREA-SP e o número da ART referente à obra;
- IV – O número do registro do associado e da localização do imóvel, onde será construída a obra. Ex: rua, quadra, número, referência, etc.

Art. 33 – Para a aprovação do projeto e construção junto à CAPEC, o associado proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

- I – Requerimento solicitando a aprovação do projeto e construção;
- II – Cópia xerográfica e original da anotação de responsabilidade técnica (ART);
- III – Procuração, com firma reconhecida, quando se tratar de representante legal;
- IV – Três (03) jogos do projeto e memoriais;
- V – Guia de recolhimento para a aprovação;
- VI – Declaração de ciência da presente “Norma para Aprovação de projeto e construção residencial”, assinado pelo profissional responsável (documento disponibilizado pela secretaria do Clube).

Parágrafo Primeiro - O projeto deverá ser apresentado em três (03) vias, com a identificação do associado proprietário e respectivo lote, contendo:

- I – Pasta Comissão de Aprovação de Projetos e Construção:
 - Requerimento solicitando a aprovação do projeto e construção;

- Cópia xerográfica da ART;
- Procuração, se for o caso;
- Guias de recolhimentos quitadas;
- Um (01) jogo do projeto e memorial.

II – Pasta Fiscalização:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- Original da ART;
- Procuração, se for o caso;
- Guias de recolhimentos quitadas;
- Um (01) jogo do projeto e memorial.

III – Pasta Associado:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto;
- Original da ART;
- Procuração se for o caso;
- Guias de recolhimentos quitadas;
- Um (01) jogo do projeto e memorial.

Parágrafo Segundo - A CAPEC poderá determinar correções ou retificações no projeto, bem como exigir informações, esclarecimentos e documentações, sempre que necessário, para o cumprimento destas normas.

Parágrafo Terceiro - Uma vez apresentado o projeto com toda a documentação exigida, permitir-se-ão correções nas cópias já entregues, mediante aprovação.

Parágrafo Quarto - Para aprovação, a documentação exigida dará entrada na secretaria do clube, para que a CAPEC, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de seu recebimento, analise o projeto, que deverá ser retirado no mesmo local.

CAPÍTULO V

DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICAÇÃO E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

Art. 34 - Dimensões mínimas dos compartimentos:

Todas as habitações deverão dispor de pelo menos 01 (um) dormitório, com no mínimo de 12 (doze) metros quadrados, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (um) compartimento sanitário.

Art. 35 – As construções deverão apresentar área construída mínima de 60 (sessenta) metros quadrados.

Art. 36 – Compartimentos sanitários:

- a) Todos os compartimentos sanitários deverão possuir, no mínimo, 01 (um) lavatório, 01 (um) vaso sanitário e 01 (uma) área para banho com chuveiro.
- b) Os lavabos somente deverão possuir 01 (um) lavatório e 01(um) vaso sanitário.
- c) Os banheiros não poderão ter acesso direto à cozinha, para isso deverá ser executado antecâmara.

Art. 37 – Nas habitações que não disponham de quartos de empregada – os depósitos, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares – somente poderão ter:

I – Área igual ou superior à 6,00 (seis) m² e dimensão mínima de 2,50 metros, devendo neste caso atender às normas de insolação, ventilação e iluminação aplicáveis aos dormitórios.

Art. 38 – As larguras dos corredores e escadas internas não poderão ser inferiores a 90 (noventa) cm.

Parágrafo Primeiro - Os degraus das escadas, com piso (P) e espelhos (E), deverão atender à seguinte relação: Piso (P) mínimo de 25 cm e espelho (E) máximo de 20 (vinte) cm.

Parágrafo Segundo - A largura mínima das escadas, tipo caracol, destinadas a acesso de jiraus, adegas, mezaninos e outras situações similares, será de raio igual a 60 (sessenta) cm.

Art. 39 – O pé-direito mínimo de compartimentos da habitação será de 2,70 metros, exceto para as adegas situadas abaixo do nível da rua, que poderão ser reduzidos para 2,50 metros.

CAPÍTULO VI

DOS RECUOS E MUROS DIVISÓRIOS

Art. 40 – Os recuos mínimos obrigatórios da habitação em relação às divisas do lote serão as seguintes:

I – Na frente – será de 6,00 (seis) metros após a área não edificante do passeio.

Nesta faixa de recuo frontal de 6,00 (seis) metros, somente será permitida a construção de pergolado construído de madeira ou estrutura de aço. Essa estrutura de pergolado não poderá ter nenhum tipo de fechamento lateral. Para esse pergolado somente será permitida cobertura de telhas de policarbonato ou metálicas tipo sanduiche ou vidro laminado. Sendo que essa cobertura não poderá ter altura maior que 15cm do plano superior do pergolado.

Para execução desse pergolado, deve ser apresentado antecipadamente um croqui de ampliação, com um corte longitudinal da estrutura do pergolado, mostrando alturas e inclinações da estrutura, além de especificar o tipo de cobertura e dimensões gerais. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C.

Ainda nesse recuo frontal, para as novas obras a serem realizadas após aprovação desse Regulamento somente poderá ser pavimentado no máximo 2/3 da largura total do lote, ou seja 8,00(oito) metros de largura, deixando 4,00(quatro) metros sem pavimentação o qual será destinado a receber o sistema de fossa e também uma cobertura permeável de jardim ou grama. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C.

II – Nos fundos – 1,50 (um e meio) metro, quando houver abertura iluminante;

III – Nas laterais – 1,50 (um e meio) metro.

Art. 41 – Poderá haver construção no fundo e na lateral do terreno, desde que seu comprimento máximo, nas laterais do terreno, não exceda 06 (seis) metros;

Art. 42 – O lote poderá ser fechado em suas divisas com muros de alvenaria, gradil de madeira ou cerca viva de arbustos.

Parágrafo Primeiro - Os fechamentos laterais e nos fundos deverão ter a altura máxima de 1,00 (um) metro. Quando houver residência vizinha existente, pode ser acordado entre os dois vizinhos uma altura de muro que pode ser no máximo de até 1,8 metros.

Parágrafo Segundo - O fechamento na área não edificante, nas suas duas laterais e na frontal (divisa com o passeio público) serão de no máximo 0,60 m, medido no nível de dentro do lote.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de haver a necessidade técnica de construção de muro de arrimo, as medidas anteriormente mencionadas poderão ser alteradas, prevalecendo os critérios de segurança, devendo sua construção ser indicada no projeto.

Parágrafo Quarto – Somente quando se tratar de unificação de 2(dois) títulos fundadores do mesmo titular, em um dos lotes poderá ser executado muro de divisa frontal, de no máximo 1,5m (um metro e meio) de altura, na divisa com área não edificante, respeitadas as normas laterais já citadas acima.

CAPÍTULO VII

DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 43 – É obrigatório o escoamento das águas pluviais do lote para a rua da frente do lote, exceto para os lotes de esquina. Nestes lotes será facultado o escoamento para a rua lateral do lote.

I - Os abrigos para autos, sempre que colocados nas divisas dos lotes, serão providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais, exceto aqueles cuja disposição do telhado oriente as águas pluviais para o seu próprio lote.

II - As águas pluviais provenientes do lote edificado deverão ser canalizadas até as sarjetas, passando sempre por baixo do passeio público.

III – No caso de uma residência já existente e que tenha altura abaixo da guia não permitindo o escoamento das águas pluviais para a frente, o vizinho dos fundos deve permitir a passagem dessa água para o escoamento até a guia, se não houver nenhum impedimento de ordem estrutural ou arquitetônica, sendo que todos os custos para a execução deverão conta do solicitante ser por dessa passagem, bem como o pagamento de prévia indenização na forma do art. 1293 do Código Civil Brasileiro, se exigida.

IV – Os muros de arrimo, quando necessários, deverão ser impermeabilizados. Observar as normas ABNT NBR 11682 e 6118.

CAPÍTULO VIII

DOS ABRIGOS PARA AUTOS E VARANDAS

Art. 44 – Os abrigos para autos, ou varandas, poderão ter profundidade máxima de 6,00 (seis) metros e poderão se estender até as duas laterais de divisas do lote.

Parágrafo Primeiro - As varandas quando localizadas nas laterais e/ou na parte posterior do prédio deverão obedecer aos recuos exigidos para as laterais do terreno.

Parágrafo Segundo – O pé direito das varandas e abrigos para autos deverá ser no mínimo 2,50 (dois e meio) metros;

Art. 45 – O abrigo para autos e/ou varandas, quando construído em uma das divisas, deverá ser fechado, não sendo permitida a abertura de vão para o terreno vizinho.

Art. 46 – Somente será permitida uma entrada de autos rebaixada por terreno, não podendo ser construída sobre a fossa asséptica.

CAPÍTULO IX

DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 47 – As edificações poderão ter no máximo 02 (dois) pavimentos, térreo e superior, obedecendo às normas de recuos mínimos obrigatórios estabelecidos no artigo 40 do presente Regulamento.

Parágrafo único – Quando o espaço da cobertura for utilizado para qualquer atividade (inclusive mezanino), será considerado como segundo pavimento.

Art. 48 – A taxa de ocupação máxima do lote será a mesma tanto para o pavimento térreo como para o pavimento superior, desde que obedeçam aos recuos obrigatórios estabelecidos no artigo 40 dessas normas.

CAPÍTULO X

DAS LIGAÇÕES

Art. 49 – As ligações externas de energia elétrica, telefone, água e similares serão construídas, obrigatoriamente, conforme as normas das concessionárias locais, onde os medidores deverão ficar, junto ao alinhamento frontal da área não edificante com o passeio público, sendo que o poste de entrada de energia deve ser conforme determina as normas da CPFL.

Art. 50 – As tubulações que farão as ligações entre os medidores de entrada e os pontos de distribuição internos das edificações e que passam pelo recuo de 06 (seis) metros (da área não edificante), serão obrigatoriamente subterrâneas.

Art. 51 – O sistema de abastecimento de água será administrado pelo clube, sempre dentro das normas estabelecidas no Estatuto Social; energia elétrica, iluminação das ruas e praças serão administradas pela CPFL, conforme suas normas técnicas, em conformidade com o Estatuto Social do clube.

CAPÍTULO XI

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS

Art. 52 – As cozinhas, banheiros e lavabos terão obrigatoriamente piso impermeável e paredes revestidas de material impermeável de no mínimo 1,50m de altura na parede sujeita a umidade.

Art. 53 – Os compartimentos sanitários (wc) não poderão comunicar-se diretamente com nenhum compartimento da edificação, devendo existir entre eles uma antecâmara, corredor ou similar, exceto para os dormitórios.

Art. 54 – A copa, quando houver, deverá ser passagem obrigatória entre a cozinha e os demais compartimentos da habitação, exceto para a área de serviços, despensas e lavanderias.

Art. 55 – As rampas para acesso aos abrigos de autos, quando necessárias, deverão ser construídas para dentro dos limites do lote.

CAPÍTULO XII

DA INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 56 – Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura, comunicando-se diretamente com o exterior.

Parágrafo Primeiro - Excetuam-se os corredores de uso interno e adegas.

Parágrafo Segundo - Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto na fachada voltada para o quadrante norte.

Art. 57 – Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédio de um pavimento, mais mezanino:

I – Espaços livres fechados com área não inferior a 06 (seis) metros² e dimensão mínima de 02 (dois) metros;

II – Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50 (um e meio) metro, quer seja junto as divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote.

Art. 58 – A área iluminante dos compartimentos de uma habitação deverá corresponder no mínimo a 1/8 (um oitavo) da área do piso, com o mínimo de 60 (sessenta) cm².

Art. 59 – A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art. 60 – Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que 03 (três) vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências ou outras coberturas.

Parágrafo único: Também não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos que tiverem suas aberturas iluminantes voltadas para a parede de outro compartimento ou parede na divisa, mesmo que tenha as laterais adjacentes abertas.

Art. 61 – Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição as naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas às normas da ABNT.

Parágrafo Primeiro - Para o subsolo, a CAPEC poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural. 6

Parágrafo Segundo - Poderão ser aceitas alternativas ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes à insolação, iluminação e ventilação natural, com demonstração técnica de sua eficiência, na forma que for estabelecida em normas técnicas especiais.

CAPÍTULO XIII

DAS INSTALAÇÕES HIDRO SANITÁRIAS

Art. 62 – Toda a edificação deverá ser abastecida de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina e possuir reservatórios para atender ao consumo durante 24 (vinte e

quatro) horas e dotada de dispositivos e instalações adequados destinados a receber e conduzir os despejos sanitários.

Art. 63 – A capacidade mínima da reserva da caixa d'água (elevada) para cada edificação será de 1000 (mil) litros.

I - Fica proibida a construção de qualquer tipo de reservatório de água subterrâneo ou aéreo, bem como poços, piscinas e similares.

II – No caso de banheiras, ofurôs ou jacuzzi, somente serão permitidos sua instalação no interior da residência.

Art. 64 – Os dispositivos e instalações adequados a receber e conduzir os despejos sanitários ficarão assim determinados:

I – Ramal principal do coletor de esgoto: Deverá ser em PVC soldável e diâmetro não inferior a 100 (cem) milímetros e provido de dispositivo de inspeção;

II – Dispositivo de inspeção: São caixas feitas de concreto, alvenaria ou similar, com a finalidade de inspeção ou desobstrução de uma canalização, devendo possuir tampa de material resistente, facilmente removível e que permita perfeita vedação, fundo liso e impermeável de modo a assegurar rápido escoamento e evitar a formação de depósitos e estar a uma profundidade máxima de 100 (cem) cm.

III – Caixa de gordura: Destinada à retenção de gorduras.

IV – Tubo ventilador: Canalização ascendente destinada a permitir o acesso do ar atmosférico ao interior das canalizações e a saída de gases dessas canalizações, tendo uma extremidade aberta, situada acima da cobertura da edificação e a outra ligada ao ramal principal de coletor de esgoto.

V – Fossas sépticas: Dispositivo enterrado, estanque, projetado e construído para receber esgotos domésticos, separar os sólidos dos líquidos, digerir parcialmente a matéria orgânica, armazenar sólido e descarregar o efluente líquido para destinação final. As fossas serão do tipo Fossa Séptica Biológica com Filtro Anaeróbio. Segue detalhamento no Capítulo seguinte.

VI – Sumidouros: Dispositivo enterrado, projetado e construído para receber o efluente líquido das fossas sépticas e infiltrá-los no solo sob pressão hidrostática dos efluentes acumulados. Segue detalhamento no Capítulo seguinte.

CAPÍTULO XIV

DA FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO

Art. 65 – Para projeto e construção de fossas sépticas e sumidouros deverão ser observadas as normas estabelecidas na NBR 7229/93 e 13969/97.

Parágrafo Único - Essas fossas sépticas deverão possuir laudo ambiental da empresa fabricante ou projeto detalhado e assinado por profissional competente, e a sua documentação DEVERÁ SER APRESENTADA ANTES DE SUA INSTALACAO. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C.

Art. 66 – As fossas sépticas deverão estar localizadas dentro do lote, na área não edificante e em lugar de fácil acesso para sua manutenção e limpeza, não serão permitidas rampas de autos sobre as fossas sépticas ou sumidouros.

Art. 67 - O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido às fossas sépticas instaladas, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, quando essas forem existentes.

Art. 68 – As fossas sépticas deverão ser do tipo Séptica Biológica com filtro Anaeróbio e ter capacidade mínima de reservação de 1500 (um mil e quinhentos) litros e providas de dispositivos de inspeção e manutenção.

CAPÍTULO XV

DAS UNIFICAÇÕES

Art. 69 – Poderá ser feita unificação de 02 lotes, no entanto, os títulos de sócio fundador permaneceram individualizados e, desde que:

01 – Os lotes (títulos) sejam do mesmo proprietário,

02 – O proprietário declare, por escrito, que não poderá executar o desdobro dos mesmos, e que, não poderá mais vendê-los individualmente.

CAPÍTULO XVI

DAS ÁREAS VERDES, PRACAS E ÁREAS COMUNS PERTENCENTES AO RESIDENCIAL

Art. 70 – É proibida a construção de toda e qualquer estrutura ou pavimento que avance sobre os limites das áreas verdes, praças e áreas comuns do residencial. Sendo que caso isso ocorra, a obra será paralisada imediatamente, devendo ser demolida e retirada toda e qualquer estrutura, incluindo-se pisos de cimento ou concreto, pedras soltas para servirem de calcamento, pergolados e coberturas de qualquer tipo. No caso de descumprimento, a obra será paralisada imediatamente, além de incidir MULTA TIPO C.

Art. 71 – Nos terrenos, praças, e áreas comuns pertencentes ao Residencial, somente será permitido o estacionamento de trailers, foodtruck, carretas ou quaisquer outros veículos

por período máximo de 2(dois) dias, desde que não prejudiquem a cobertura vegetal ou as plantas existentes. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Parágrafo Único – Nas áreas verdes, jardins, laterais das avenidas de entrada e saída do Clube é terminantemente proibido estacionar veículos de qualquer tipo. No caso de descumprimento incide MULTA TIPO C.

CAPÍTULO XVII

DAS INFRAÇÕES

Art. 72 – As penalidades pelo não cumprimento do estabelecido no presente Regulamento serão as multas previstas neste Regulamento, paralização da obra e até a possível interdição do modulo residencial.

Art. 73 – A infração às disposições do presente REGULAMENTO acarretará a pena de MULTA, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da OBRA irregular.

Art. 74 – As MULTAS serão aplicadas pelo Clube levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste REGULAMENTO, e, em percentual calculado sobre o valor da mensalidade normal do Título Fundador, sem as taxas de água e coleta de lixo conforme abaixo:

- a) MULTA TIPO A: 15% (quinze por cento) da mensalidade, por dia;
- b) MULTA TIPO B: 25% (vinte e cinco por cento) da mensalidade, por dia;
- c) MULTA TIPO C: 35% (tinta e cinco por cento) da mensalidade, por dia;
- d) MULTA TIPO D: 65% (sessenta e cinco por cento) da mensalidade, por dia.

Art. 75 - Os recursos financeiros das multas deverão ser aplicados obrigatoriamente em investimentos de melhoria do Residencial.

Art. 76 – As MULTAS serão renovadas diariamente até por 90 (noventa) dias ou até que a irregularidade seja sanada.

Parágrafo Primeiro – O pagamento da multa não exime o associado do cumprimento da obrigação, ou seja, regularizar a infração.

Parágrafo Segundo - A inadimplência decorrente da multa ficará registrada no respectivo título social.

Parágrafo Terceiro – Fica sob a responsabilidade do associado em comunicar o Clube a regularização da infração para que a obra seja vistoriada e a cobrança da multa cesse.

Art. 77 – Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, o Clube notificará o associado infrator, concedendo o prazo conforme abaixo, para que a irregularidade seja sanada. Esgotado o prazo concedido na notificação sem o cumprimento da obrigação, começa a incidir as multas diárias.

Parágrafo Primeiro – prazo de até 60 (sessenta) dias para corrigir irregularidade decorrente de qualquer tipo de obra ou infração construtiva, ou seja, aquela que possa implicar em demolição e reconstrução; e, prazo de até 30 (trinta) dias para corrigir as demais irregularidades.

Parágrafo Segundo – O não atendimento da notificação no prazo estipulado também implicará na suspensão preventiva do associado pela Diretoria Executiva, na forma do

Artigo 67 do Estatuto Social e análise pela Comissão de Disciplina de conformidade com o Artigo 64 do Estatuto Social.

Art. 78 – A notificação de que trata o item anterior poderá ser enviada ao ASSOCIADO por meio de correspondência entregue na OBRA ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro do Clube.

Art. 79 – Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a MULTA.

Art. 80 – Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a MULTA será devida independentemente de nova comunicação ao ASSOCIADO.

Art. 81 – As MULTAS devidas deverão ser pagas exclusivamente junto a secretaria do Clube Náutico Taquaritinga.

Art. 82 – O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que a ASSOCIAÇÃO venha a sofrer, mas mera penalidade.

Art. 83 – Os recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados à secretaria do Clube até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da MULTA recorrida.

Art. 84 – Em caso de descumprimento pelo associado de qualquer disposição prevista neste regulamento, o Clube poderá, além de aplicar as MULTAS, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o associado indenizará o Clube pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

Art. 85 – As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social do Clube.

Art. 86 – Os casos omissos serão solucionados na forma do respectivo Estatuto Social do Clube.

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

Art. 87 – São de responsabilidade do associado os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo a Clube de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva ou demarcações erradas dos lotes.

Art. 88 – Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do lote do associado ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A, valor único.

Art. 89 – Não é permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO A.

Art. 90- Somente será permitido o plantio de árvores, nas áreas comuns do residencial por meio de solicitação escrita e com a autorização do gerente administrativo. Dessa forma, para realizar o plantio, será necessária consulta sobre o local e a espécie a ser plantada.

Parágrafo único: Em frente ou dentro do lote é autorizado o plantio sem consulta prévia. Qualquer problema que resulte do crescimento de raiz que danifique o imóvel ou área comum (caso houver) será de responsabilidade do titular do lote, inclusive despesas oriundas pelos danos.

Art. 91 – É obrigatório à colocação de lixeira de calçada na frente da residência, para facilitar a retirada do lixo pelos funcionários do clube.

Art. 92 – É proibido o descarte de entulhos e demais restos de obra na frente da residência ou nos lotes vizinhos da construção. Para essa finalidade é obrigatório à instalação de caçambas coletoras. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C.

Art. 93 – É expressamente proibido o trabalho de quaisquer profissionais na obra aos sábados, domingos e feriados, exceto em situações emergenciais com autorização prévia do gerente administrativo. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C, de imediato, sem prazo para cumprimento.

Art. 94 – Todo profissional cujo acesso à obra lote ou residência seja autorizado pelo associado deverá ser cadastrado junto ao Clube. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do Clube, sobretudo da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ou sempre que solicitado.

Parágrafo Único - Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Clube para cancelamento da liberação de acesso ao Residencial e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Art. 95 - A inobservância do limite da velocidade permitida nas ruas do residencial e/ou “manobras radicais” são passíveis das sanções previstas no art. 65 do Estatuto Social do Clube

Art. 96 - É proibido jogar água nas ruas do condomínio. Nossa água é tratada, portanto, deve ser utilizada apenas para finalidade caseira e jardinagem. No caso de descumprimento, incide MULTA TIPO C, valor único.

Art. 97 - Os associados deverão guardar silêncio das 22:00 h às 07:00 h, evitando produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos outros moradores.

Parágrafo Único – O uso de rádios, conjuntos musicais ou de qualquer instrumento musical deverá ser feito de modo a não perturbar os associados, observando-se o horário fixado. No caso de descumprimento, incidirá multa do Tipo C, valor único.

Art. 98 – É expressamente proibida a caça, captura com gaiolas ou abate, das aves ou qualquer outra espécie de animais silvestres. No caso de descumprimento, incidirá multa do Tipo D.

Parágrafo Único– Caso seja constatado que essa infração foi cometida por profissional trabalhando em obra ou serviço na residência ou lote, a multa será paga pelo Associado proprietário do lote e o infrator ficará proibido, permanentemente, de adentrar o Residencial para prestar serviço.

Art. 99 – O presente Normativo entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua aprovação e a mesa Diretora do Conselho Deliberativo promoverá o seu registro e da Ata da reunião que o aprovou, para os fins legais.

Taquaritinga, 11 de agosto de 2025.

COMISSÃO DO RESIDENCIAL PÁSSAROS E FLORES

Christian von Ammon
Domingos B. Monteiro
Eloisa P. Q. Gonçalves
Pedro M. Miquelini

Aprovado na reunião extraordinária do Conselho Deliberativo em 25/08/ 2025.

Luiz Mario Micalli
Presidente do Conselho Deliberativo

Dra Mayra Cristina Bagliotti
Advogada – OAB/SP nº 249116

Dr. Domingos Benedito Monteiro
Advogado – OAB/SP 260.583

Registrado no Cartório de Títulos e Documentos sob o nº 8.402, em 11/09/1025.