

**ILMO. SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS DA COMARCA DE COTIA – SÃO PAULO – SP.
BEL. ANTONIO BENTO MOTA DIAS – OFICIAL DELEGADO
AVENIDA PROFESSOR MANOEL JOSÉ PEDROSO N.º 239 – 2º ANDAR
CEP: 06700-000 – COTIA – SP.**

Eu, Carlos Bonin Palma, portador (a) do RG n.º 8.033.774 e do CPF/MF n.º 030.595.158-08 residente à: Rua Esmeralda n.º 206, Barueri – SP. venho requerer o registro (averbação) do documento (s) em anexo: REGULAMENTO INTERNO E NORMATIVAS DE CONSTRUÇÃO.
(Somente para sua conservação nos termos do artigo 127 INC. VII da Lei número 6.015/73).

Cotia, 26 de junho de 2000



Carlos Bonin Palma

* (reconhecer firma)

SERVIÇO REGISTRAL CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE COTIA - SP
RECONHEÇO a(s) firma(s) de Carlos Bonin Palma, seu representante

• Válido somente com o Selo de autenticidade.

COTIA, 29 JUN 2000

1669

Maria Ap. Mesquita Rubi - Oficial Interina

Alaísio Altina Meniz Sojo - Substituta

Eduarda da Cruz - Substituta

Kátia Cristina B. de Mesquita - Escrevente





ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

Regulamento Interno

O presente "Regulamento Interno" tem como objetivo disciplinar a conduta interna dos proprietários, locadores ou franqueadores da Sociedade Amigos da Granja Carneiro Viana, que doravante neste documento será referenciado pela palavra "Residencial", para possibilitar a coexistência harmoniosa dos habitantes que ali residem, de conformidade com os seguintes termos:

• Dos direitos de quem reside:

- a) Usar, gozar e dispor da sua unidade, como lhe aprouver, desde que respeite as disposições do Estatuto e deste Regulamento.
- b) Vender, alugar ou gravar sua unidade autônoma, independente da anuência dos demais sócios, respeitando as condições previstas no estatuto.

Único – conforme a legislação específica que regem os Residenciais, Condomínios e assemelhados, o ônus referentes aos débitos de impostos junto a Prefeitura, bem como os débitos das Taxas de Manutenção e Melhorias são transmitidas de vendedor para comprador, sendo este último responsável pelos encargos históricos do bem em questão.

- c) Valer-se do direito de uso comunitário das áreas consideradas de "recreio ou lazer" criadas para o convívio social entre os integrantes do Residencial.

• Dos deveres de quem reside:

- a) Concorrer com as despesas da Associação, nas formas previstas pelas Assembléias que forem convocadas para tratar desta questão.
- b) Dar conhecimento ao locatário, usuário ou funcionário da unidade autônoma, de todas as condições do Estatuto e do Regulamento Interno, obrigando-se a respeitá-lo.

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 - cj. 207 - CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 - Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- c) Cuidar para que qualquer construção, reparo ou reforma não traga transtornos tanto físico como de aspecto visual aos demais moradores do Residencial.
- d) Fornecer sua identificação aos porteiros, assim como a de seus familiares e usuários de sua unidade, como também autorizar a este a entrada de visitantes (se possível previamente), com objetivo de facilitar o controle da entrada e permanência dessas pessoas no loteamento.
- e) Cadastrar junto à Portaria e sob sua responsabilidade, os empregados ligados à suas unidades bem como os ligados à construção civil das futuras residências.
- f) Utilizar em seus veículos o selo de identificação do residencial.
- g) As unidades não poderão ter sua utilização contrária a fins residenciais, ou ainda serem usadas de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais moradores.
- h) Os moradores serão responsáveis pelos atos praticados no interior do Residencial, tanto por si, como pelos atos de seus familiares, dependentes, servidores e visitantes. Assim, quaisquer danos causados às partes comuns, deverão ser indenizados pelos que os praticarem.
- i) A pesca nos lagos do Residencial fica restrita por uma questão de segurança, aos moradores e seus convidados obedecendo três critérios:
 - a) Registrar os convidados junto a Segurança ou Portaria.
 - b) Permanecer junto dos convidados nesta atividade.
 - c) Responsabiliza-se pela limpeza e cuidados do local em que desenvolva esta atividade



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

• **Ficam os moradores proibidos de:**

- a) Deixar soltos, pelas ruas seus animais domésticos, cachorros, gatos, macacos, papagaios, araras, coelhos ou outros animais que perturbem o sossego e a segurança dos demais moradores, cabendo à Diretoria tomar as providências legais cabíveis.
 - b) Utilizar para seu uso particular o serviços dos empregados, e os equipamentos da Sociedade.
 - c) Atirar às ruas, terrenos de sua vizinhança, lagos ou áreas comuns, objetos, varreduras de folhas, líquidos de qualquer teor químico, e outros objetos a título de lixo, sob pena de denuncia e multa dos órgãos fiscalizadores, oficiais ou extra oficiais.
 - d) Retirar água dos lagos mesmo quando se tratar da falta desta, com bombas d'água, latas ou qualquer outro dispositivo.
 - e) Transitar com veículos de sua responsabilidade (próprio, de empregados, ou visitantes), em velocidade superior à 20 Km/h.
 - f) Entregar a condução de veículos a pessoas menores ou sem habilitação.
 - g) Efetuar alterações, ainda que a título de melhoria, nas áreas comuns, sem a prévia autorização da Diretoria.
 - h) Atear fogo a lixo ou folhas secas, ou em vegetação para limpeza do lote.
 - i) Fazer podas, cortes ou derrubadas de árvores em propriedade de terceiros, sem sua prévia e formal autorização.
- #1 Em caso de autorização formal do proprietário, o autor é obrigado a promover a organização e a retirada do material em um prazo máximo de 7 dias.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- #2 Em caso de não autorização formal do proprietário, o autor é obrigado a repor o número de árvores derrubadas, mantendo sua conservação até que se tornem adultas.
- j) Ceder o selo de proprietário para outra pessoa.

A Sociedade fica autorizada a executar as providências de (a) a (j) acima e cobrar multas de 3 taxas condominiais) aos infratores, após o recebimento via postal de aviso neste sentido, incluso no boleto bancário de cobrança condominial.

• **Sobre isenção de responsabilidade:**

A sociedade, por si e seus prepostos, não assume responsabilidade:

- a) Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras de instalações ou objetos que, sofram os sócios ou visitantes. Não responde também, por objetos ou coisas confiadas aos funcionários da Sociedade;
- b) Pela interrupção eventual que se verificar no loteamento, em qualquer ocasião, dos serviços de eletricidade, água e telefone, seja qual for a causa;
- c) Por qualquer dano causado ao loteamento (partes comuns) por Sócios ou visitantes, o qual acarretará a devida advertência ao responsável, que arcará totalmente com as despesas de reparação.
- d) Os casos omissos serão resolvidos pela Assembléia.

• **Das áreas verdes (Recreio ou Lazer)**

- a) As áreas verdes, como: praças, lagos, espaços vazios, vielas calçadas e as partes comuns, não poderão ser obstruídas pela colocação de quaisquer objetos de propriedades dos moradores, sob pena de serem os mesmos removidos pela Administração e destinados a outro fim, sem que a Sociedade tenha a obrigação de



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

qualquer ressarcimento financeiro. Caso ocorra despesas com esta remoção, serão cobrados do infrator.

- b) As áreas verdes comuns, reservadas para uso da coletividade, não poderão ser objeto de posse, a qualquer título, de um só, bem como deverão as mesmas ser preservadas por todos, sendo vedado o corte de árvores de qualquer espécie, abertura de picadas ou qualquer outro ato violador de meio ambiente.
- c) É expressamente proibido a descarga de lixo químico e ou orgânico nos lagos, mananciais internos ou limítrofes ao Residencial.

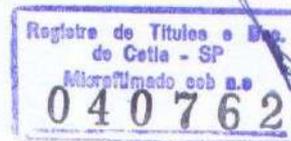
• **Da coleta de lixo:**

- a) A coleta de lixo é de responsabilidade da Prefeitura.
- b) O lixo de qualquer espécie deverá ser acondicionado em sacos plásticos, que deverão ser colocados no lugar apropriado para tal, cabendo aos moradores e proprietários das obras mantê-lo limpo.
- c) O lixo proveniente de poda de árvores também, na medida do possível, deverá ser acondicionado em sacos plásticos, que deverão ser colocados no lugar apropriados para tal. Periodicamente a Sociedade contratará um caminhão que fará esta retirada, caso a própria Prefeitura não fazê-lo.
- d) No caso de lixo considerado "Lixo Hospitalar". Fica o morador obrigado a mantê-lo dentro do condomínio de sua propriedade, e providenciar transporte de companhia especializada para esta remoção.

• **Dos Empregados da Sociedade e das Unidades:**

- a) O trabalho e o horário dos empregados da Sociedade serão controlados pela Diretoria ou por quem esta indicar sendo vedado ao morador determinar ou alterar o serviço dos contratados.
- b) Tanto a Administradora como os Porteiros ficam autorizados a tomar medidas cabíveis, dentro de suas atribuições e de

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 cj. 207 CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 – Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

conformidade com este Regulamento, quando tiverem que resolver qualquer assunto, ficando igualmente autorizados a impedirem a entrada de pessoas estanhas, a não ser que previamente avisados pelo morador interessado e ou proprietário.

- c) A portaria é local exclusivo para funcionários em seu horário de trabalho, sendo vedada a permanência de pessoas alheias ao serviço.

• **Da entrada e saída de veículos:**

- a) A entrada e saída de veículos de passeio é permitida ao longo das 24 (vinte e quatro) horas do dia, 7 (sete) dias na semana.
- b) A entrada de veículos de carga, será permitido conforme tabela a seguir:

2ª a 6ª feira das 8:00 às 18:00 hs
sábados das 8:00 às 12:00 hs

#1 Esta regra não deverá ser observada no caso de coleta de lixo, entrada de leite, jornais e assemelhados.

#2 Casos excepcionais serão permitidos mediante autorização prévia da Administradora, devendo o morador ou proprietário assumir total responsabilidade pelo fato.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

Normas de Construção

As presentes normas foram elaboradas em complemento as normas e procedimentos já existentes do Residencial Granja Carneiro Viana, objetivando ampliar as disposições e regras da Prefeitura local, no que se refere a normativas de edificação e comportamento na fase da construção das residências como se segue:

• Das Generalidades

Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto a aprovação dos projetos. As condições seguintes, de normas de proteção, restrição e uso adequado, tem como finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar as propriedades;
- b) Assegurar um adequado e razoável uso das propriedades.
- c) O remembramento de lotes não implica em redução de taxas condominais.

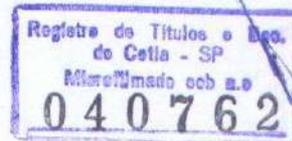
• Do Encaminhamento dos Projetos - Construção

- #1 O projeto para construção de residências dentro dos limites da Sociedade Amigos da Granja Carneiro Viana, deverá ser encaminhado com os seguintes documentos anexos:

Para aprovação Prévia da Sociedade - início de construção:

- a) Planta do projeto completo contendo:
 - Levantamento Planialtimétrico;
 - Planta baixa;
 - Detalhe do sistema de esgoto;
 - Dois cortes (transversal e longitudinal);
 - Planta das quatro fachadas;
 - Cadastro de documentação da empreiteira que for executar a obra.
 - Projeto captação de esgoto.

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 cj. 207 CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 – Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- b) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do CREA, do responsável técnico pela Obra.
 - c) Cópia da escritura.
 - d) Negativa de Débito de Condomínio.
 - e) Recolhimento de Taxa de R\$ 50,00.
- # 2 Aprovação prévia do projeto pelo condomínio, não isenta e não exige o proprietário da aprovação legal junto a Prefeitura. A autorização para início das obras se dará quando da aprovação do projeto junto a Prefeitura do município.
- # 3 Na aprovação previa, serão analisados as questões relativas a taxa de ocupação, topografia, impermeabilização e principalmente as questões relativas a taxa de área verde (Preservação) e a coleta e destinação final dos esgotos. Recomendamos que os projetos atendam as questões relativas à taxa de preservação e manutenção da Área Verde.

Para obras em andamento deverão ser encaminhados:

- a) Cópia do Projeto aprovado ou Protocolado na Prefeitura e devendo o proprietário executar:

- Tapume na obra;
- Fixar placa do profissional responsável;
- Cadastro da empreiteira e dos seus funcionários;

• **Dos Projetos e restrições**

- #1 Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote prometido; ela se destinará exclusivamente a habitação de uma única família e seus empregados. Fica, portanto determinado que não será permitido a construção de: Prédios não residenciais, Prédios de apartamentos para habitação coletiva, Prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

comércio, indústria, clínicas, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, igrejas, associações recreativas, etc...

- #2** Não será permitido mesmo em caráter privado (doméstico ou com finalidade comercial) a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves (inclusive cães e gatos), quando o volume e as condições de higiene desta criação interferirem coletivamente no bem estar da vizinhança.
- a) Todo e qualquer proprietário será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos (conforme Código Civil Brasileiro), na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão todas e quaisquer despesas inerentes a este serviço, bem como, sua manutenção.
- b) As edículas só poderão ser edificadas concomitantemente com a finalização da fundação da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público e aprovação previa pelo Residencial, será permitido a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção concomitantemente com o tapume de obras; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 dias a contar da data de execução do referido Alvará de Licença.
- c) No caso de verificar-se a paralisação da obra, a Sociedade Amigos da Granja Carneiro Viana decidirá e tomará as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório e da limpeza de materiais e detritos, cobrando do proprietário os custos incorridos.
- d) Não poderá ser feita qualquer tipo de entrada para o lotes, excetuando-se portas para leitura de energia, aos lotes que derem fundo para ruas situadas no perímetro externo ao condomínio.
- #3** Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos através de remembramento aprovado pela Prefeitura, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 cj. 207 CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 – Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificadas:

- e) Frente mínima e área mínima de acordo com a planta original de distribuição de lotes.
- #4 Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem a prévia aprovação do Projeto pela Prefeitura Municipal .
- #5 O movimento de terra deverá ser executado dentro de padrões técnicos que garantam a integridade e a segurança do terrenos, edificações, sistema viário (ruas), áreas verdes e de lazer e demais benfeitorias existentes na vizinhança.
- #6 As caixas de água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje ou em torre arquitetonicamente concebida de forma que a caixa não fique exposta.

Da Movimentação de terra e Entrega de Materiais.

- #1 Qualquer tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após apresentação e aprovação dos documentos citados no item Encaminhamento do Projeto – Artigo 1.
- #2 É proibida a entrada de materiais para depósito em lotes que não tenham projeto aprovado e protocolado na Prefeitura Municipal de Cotia. Ressalvados as hipóteses referentes à execução de pequenos reparos.
 - a) O barraco de materiais e o sanitário deverão estar voltados para dentro do lote e o lote fechado com o devido tapume.
 - b) A utilização de lotes vizinhos será permitida quando expressamente autorizado pelo seu proprietário.
 - c) O recebimento de materiais só poderá ocorrer de segundas a sextas-feiras das 8:00hs às 18:00hs e aos sábados das 8:00hs às 12:00hs.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- d) O recebimento de materiais deve ser feito pelo responsável pelo canteiro de obras ou outra pessoa indicada pelo proprietário, que não seja funcionário da Sociedade. A Sociedade não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por funcionários, os quais não tem autorização para tanto.
- e) O horário de trabalho permitido na obra será de segundas a sextas-feiras das 8:00hs às 18:00hs e aos sábados das 8:00 às 12:00. É terminantemente proibido o trabalho fora dos horários permitidos, bem como aos domingos e feriados.

Do pessoal da Obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros)

- #1 Todo e qualquer elemento que preste algum tipo de serviço, seja ele, empregado doméstico, empreiteiro, prestador de serviço, etc., deverá obrigatoriamente ser cadastrado. O formulário de cadastramento estará a disposição na portaria do Residencial. Caberá ao proprietário o preenchimento e devolução à portaria, que encaminhará a Administradora e no prazo de dez dias levantará os antecedentes pessoais. Após a entrega do formulário de cadastramento pelo identificador, será fornecido o crachá que permitirá o ingresso no Residencial, Por ocasião de sua saída, deverá ser deixado na portaria.
- #2 O proprietário compromete-se a comunicar o desligamento dos empregados cadastrados em 24 horas.
- #3 Obriga-se o proprietário a retirar, no prazo de 24 horas da respectiva comunicação, todo e qualquer elemento que esteja a seu serviço e que seja considerado nocivo a ordem e a segurança a critério da Sociedade.
- #4 É expressamente proibida a permanência e entrada de pessoas não identificadas junto a Portaria.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

Da interrupção da Obra

Caso não seja iniciada ou haja interrupção da obra o proprietário deverá adotar as seguintes providências:

- #1 Obra não iniciada:** Todo material existente no lote de apoio, deverão ser armazenados devidamente, a fim de evitar acidentes, e danos, no prazo de 15 dias úteis. No caso do não armazenamento ideal do material no prazo estabelecido, a Sociedade poderá, a seu critério armazenar o material, ficando eximida de qualquer perda, quebra ou deterioração desse material, e cobrará o ressarcimento dessas despesas do proprietário.
- #2 Obra paralisada:** O proprietário deve comunicar por escrito a sociedade e tomar as seguintes providências:
- a) Retirar todos os restos de material, detritos e lixo existentes em seu lote e no lote de apoio;
 - b) Demolir banheiros e privadas de apoio;
 - c) Fechar ou aterrar fossas auxiliares, poços e outras escavações;
 - d) Reunir todo o material remanescente e trancá-los em um dos cômodos da casa;
 - e) Regramar a frente da obra e limpar o lote de apoio;
 - F) Fechar toda a obra no andar térreo com tapume.
- #3** A Sociedade fica autorizada a executar as providências de (a) a (f) acima e debitar seus custos ao proprietário caso este não entenda a intimação até 15 dias úteis após o recebimento por via postal de aviso neste sentido. A Sociedade fica isenta de responsabilidade em caso de perdas, furtos, quebra ou deterioração do material existente na obra.

Das outras disposições

- #1** É proibido a construção de muro em lote que não tenha projeto aprovado.

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 cj. 207 CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 - Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- #2 Escoamento de águas drenadas para lote limítrofes deverão prever tubulação até meio fio, para evitar erosão daqueles lotes. Estas tubulações deverão observar as normas legais de uso e ocupação de solo.
- #3 Deverão ser permitidos os escoamentos naturais de águas pluviais nos limites previstos nas normas legais de uso e ocupação de solo. O proprietário deverá permitir a passagem de tubulação de escoamento dentro de 1(um) metro do limite do seu lote. " faixa não edificante "
Os procedimentos e modos para execução de tal providência deverão ser acordados entre os interessados. A Sociedade poderá orientar os mesmos na execução destes serviços.
- #4 As tubulações de lançamento de águas pluviais, deverão ser conduzidas até a sarjeta para evitar erosões nas calçadas.
- #5 Porção de grama retiradas das calçadas de lotes com obra, não serão recolocadas pela Sociedade. As calçadas deverão ser gramadas ou ajardinadas após o término das obras, obedecendo a padronização do local.
- #6 Danos em porções de grama ou árvores (dos lotes vizinhos e calçadas), ocasionados por máquinas, veículos, depósito de material etc. , serão cobrados do proprietário e dela será exigido.
- #7 Danos em equipamentos, instalações, rua, guias, sarjetas, etc., provocados pelo pessoal de obra ou por fornecedores da obra serão de responsabilidade do proprietário e dela será exigido sua restauração.
- #8 É proibido a preparação de massa na rua e calçadas.
- #9 É proibido a armazenagem de material nas ruas e calçadas.
- #10 É proibido cimentar ou revestir calçadas, excetuando-se as entradas de pessoas e veículos e o passeio de 1,20 (um metro e vinte) central.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- #11 Não é permitido o tráfego de máquinas de esteira pelas ruas do Residencial. No caso de utilização deste tipo de equipamento o mesmo deverá ser transportado até o local da obra.
- #12 Não é permitido a remoção de vegetação e empréstimo de terra das áreas verdes comuns, pertencentes ao loteamento.
- #13 É proibido tampar ou obstruir as bocas-de-lobo.
- #14 Fica estabelecida como multa às infrações do Código de Obras e Normativas de Construção o valor de 6 (seis) taxas condominiais.

Das Sanções

- #1 Caberá a Sociedade informar a Prefeitura, as irregularidade relativas a execução da obra sem prévio aviso;
- #2 Após, comprovada a infração pela Diretoria, os infratores pagarão uma multa de 6 (seis) taxas condominiais, vigentes na época, mais o valor do dano que deu causa.

Das Disposições Gerais

- #1 Nenhum serviço de Portaria é totalmente eficaz, razão pela qual cada proprietário deve considerar tal fato ao contratar trabalhadores e planejar o armazenamento de material, zelando pela guarda dos mesmos.
- #2 O proprietário responderá civil e criminalmente perante a Sociedade Amigos da Granja Carneiro Viana e perante terceiros por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de material, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e outros equipamentos, assumir como por atos e atitudes de empregados, prepostos, empreiteiros, prestadores de serviço e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra, fica ressaltado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

- #3 O proprietário concede à Sociedade dos Proprietários do Residencial o direito de realizar inspeções relativas à segurança em toda a obra, inclusive, depósitos de materiais, sempre que for necessário, a critério da Sociedade, com prévio aviso.
- #4 Durante o curso da construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas cópias da planta aprovada pela Prefeitura e pelos órgãos públicos, alvará de construção, bem como cópia de todas as comunicações e autorizações.
- #5 Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma com o respectivo número de registro do CREA, do número do alvará de construção e o número correspondente à futura residência.
- #6 As presentes "Normas de Construção" retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo no entanto, serem modificadas a qualquer momento pela Assembléia, desde que fatos novos ou necessidades o exijam.
- #7 Casos omissos serão avaliados e deliberados pela Diretoria, ad – referendum da Assembléia.
- #8 As presentes "Normas de Construção" complementam e esclarecem disposições expressas nos contratos, não substituindo ou invalidando quaisquer cláusulas dos mesmos.
- #9 A comunidade consta que, além da observância destas normas, os novos integrantes hajam com bom senso na ocupação de seus lotes, procurando não prejudicar seus vizinhos e a comunidade.
- #10 As faltas da expressa aceitação de todas as normas, implica no impedimento automático do início da construção.
- #11 A simples demonstração de ignorância das presentes "Normas de Construção" não isentam o proprietário do seu cumprimento.
- #12 Os proprietários de "Obras em Andamento" que por ventura se encontram em desacordo com estas "Normas de Construção" terão

Av. Prof. Manoel José Pedroso 1611 cj. 207 CEP: 06717-100 - Cotia - SP
Fone: 7924-1661 – Fone/Fax: 7924-4822 - e-mail: verde.ew@zaz.com.br



ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.
SUA QUALIDADE DE VIDA EM PRIMEIRO LUGAR

30 dias corridos para se adaptar a estas, a partir da data de sua homologação. Caso contrario serão encaminhadas à Fiscalização da Prefeitura de Cotia.

- #13 O presente regulamento interno e normativas de construção, foram aprovados na Assembléia Geral Extraordinária no dia 29/04/2000.
- #14 Fica eleito o Fórum da Comarca da Cotia, abdicando-se de outro qualquer e a qualquer instante, para dirimir e homologar as disputas que por ventura venham a ser necessárias no cumprimento destas normas.

2-) Assuntos Gerais.

Não houve assunto

Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata que vai assinada pelo Secretário, e pelo Presidente da Mesa. Cotia 29 de abril de 2000.

FÁBIO PALERMO
SECRETÁRIO

CARLOS BONIN PALMA
PRESIDENTE

Registro de Títulos e Documentos

Comarca da Cotia - Estado de São Paulo

Av. Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - 1.º Andar

Apresentado hoje, protocolado e registrado em

Microfilme sob o número **040762**

Cotia **03 JUL 2000**

- Bel. Antonio Danto Mota Dias - Delegado
- Ricardo Antonio Busnain Dias - Subst.º
- Antonio Carlos Alves - Escrevente Autorizado

Selo pago por verba

REG. TIT. DOCS. P. JURID. COTIA

A SERVENTIA - R\$ 22,37.-

AO ESTADO - R\$ 7,08.-

A CARTEIRA - R\$ 4,41.-

TOTAL - R\$ 33,87.-

Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, levantando-se a presente às dez e seis minutos de dez e seis de julho de dois mil e zero.

2) Assuntos Gerais

Não houve assunto

Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, levantando-se a presente às dez e seis minutos de dez e seis de julho de dois mil e zero.


CARLOS BONIN PALMA
PRESIDENTE


FABIO PALERMO
SECRETÁRIO



Prefeitura do Município de Cotia

ESTADO DE SÃO PAULO

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANÍSTICO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES N.º 503/2000

De acordo com o requerimento formulado por VERDE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA., protocolo n.º 11250//00-CBM, objetivando diretrizes para a implantação de RESIDÊNCIA, no Loteamento denominado "GRANJA CARNEIRO VIANNA", município e comarca de Cotia, CERTIFICAMOS que o imóvel supracitado localiza-se em ZRE (Zona Exclusivamente Residencial) nos termos da Lei Complementar 002/91, grupo UR-1, subcategoria de uso R-1, código de atividade municipal E.E.-1.2, devendo atender às exigências abaixo:

1. Índices Urbanísticos Obrigatórios:

taxa de ocupação -50%;

coeficiente de aproveitamento - 1,00;

lote mínimo - 500,00 m² (d);

porte máximo do empreendimento - 01 (uma) unidade/ por lote.

2. Recuos Obrigatórios:

frente - 5,00 m, contados a partir do alinhamento do terreno;

fundo - 3,00 m;

lateral - 1,50 m, apenas numa lateral, para ambos abaixo de 500,00 m².

3. Caso haja no local, nascente ou curso d'água deverá ser obedecida uma faixa "non aedificandi" de conformidade com o Código Florestal e demais normas sobre esta matéria.

O empreendimento deverá ser servido por redes de água potável, energia elétrica e tratamento de esgoto, as quais deverão ser executadas conforme as normas da SABESP, ELETROPAULO, CETESB, Engenharia Sanitária, Secretaria de Estado do Meio Ambiente, A.B.N.T. e Corpo de Bombeiros.

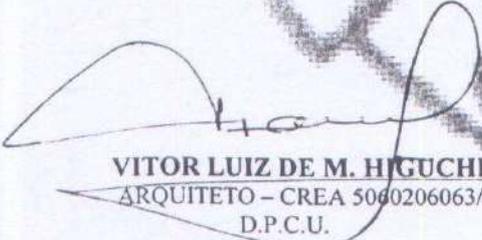
4. As restrições não zonais da Lei Complementar n.º 002/91, bem como todas as posturas Estaduais e Federais pertinentes a matéria, deverão ser rigorosamente obedecidas.

5. A atividade, objeto destas diretrizes, está conforme com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar 002/91), não cabendo responsabilidade à Municipalidade quanto a convenções estabelecidas pelo loteador ou particulares. A atividade que não seja especificada não configura, por parte do interessado, qualquer direito, prerrogativa ou privilégio a respeito do tipo de atividade a ser implantada e/ou exercida no local em questão, sendo que qualquer modificação que venha a alterar a natureza da mesma deverá obter nova aprovação.

CERTIFICAMOS MAIS E FINALMENTE que este documento reflete a situação jurídica atual para o local em referência, a qual poderá ser alterada a qualquer momento, independentemente de aviso prévio ao interessado, tendo este a finalidade de instruir DIRETRIZES para a orientação, aprovação de empreendimentos e licenciamento da atividade solicitada, não instituindo qualquer tipo de direito para o início do empreendimento ou das atividades, observando-se o disposto na Portaria n.º 004/94 deste Departamento. Salientamos que a responsabilidade das informações prestadas quanto à localização do imóvel em questão é única e exclusivamente do interessado.

OBS.: Uso Permitido em ZRE.

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANÍSTICO, AOS 27 DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE 2000.


VITOR LUIZ DE M. HIGUCHI
ARQUITETO - CREA 5060206063/D
D.P.C.U.


JOSÉ LOPES FILHO
DIRETOR - D.P.C.U.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA, URBANISMO E POSTURAS

COTIA
UM NOVO TEMPO

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Jacob
OU

RobeZINHO

ALVARÁ PARA TERRAPLENAGEM E/OU ATERRO

- Requerimento para o fim desejado;
- Contrato de compra e venda ou escritura - fotocópia
- Inscrição, no Município, do responsável técnico (fotocópia)
- Levantamento planialtimétrico cadastral, da situação atual e pretendida, contendo curvas de nível, confrontantes, legenda de corte/aterro e escoamento de águas pluviais, medidas perimétrais, de acordo com matrícula/escritura.

ALVARÁ PARA REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO

- Requerimento para o fim desejado;
- Contrato de compra e venda ou escritura - fotocópia
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), 2ª via, com o campo 17 preenchido, devidamente recolhida.
- Termo de abertura da caderneta de obras (Lei nº 68/98) - original
- Inscrição, no Município, do responsável técnico e autor do projeto (fotocópia)
- Projeto completo, contendo levantamento planialtimétrico cadastral do terreno, com confrontantes, medidas perimétrais e projeto da(s) edificação(ões) a ser(em) executada(s), indicação de todos os recuos com relação ao terreno, construções, complementos, divisas e logradouros públicos, plantas, implantação, cortes e fachadas e indicação do número do Habite-se ou Alvará de Regularização.
- Memorial descritivo das construções - 1 via para análise prévia e, após, mais 3 vias.
- Projeto aprovado pela CETESB, no caso da Indústria.
- Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros (construções maiores ou iguais à 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), comercial e industrial e prédios residenciais multifamiliares ou de uso misto (condicionado na licença de funcionamento)).
- Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, no caso de Indústria e Comércio, condicionado para o Habite-se.
- Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo - fotocópia
- Código de atividade da receita federal e cartão do CNPJ, quando a atividade for comercial ou industrial
- Cálculo e dimensionamento de fossa séptica e sumidouro, quando o imóvel não for servido por rede pública de esgoto, conforme NBR 7229/93.
- Alvará de Regularização ou Habite-se expedido pelo Município de Cotia - fotocópia
- Planta e memorial descritivo aprovados pela Prefeitura do Município de Cotia
- Memorial descritivo de piscinas, se houver.
- Conta de água para rede pública de esgotos (comprovar).

ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL

- Requerimento para o fim desejado
- Contrato de compra e venda, matrícula ou escritura - fotocópia
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), 2ª via ou fotocópia, com o campo 17 preenchido, devidamente recolhida.
- Termo de abertura da caderneta de obras (Lei nº 68/98) - original
- Inscrição, no Município, do responsável técnico e autor do projeto (fotocópia)
- Memorial descritivo das construções - 1 via para análise prévia e, após, mais 03 vias.
- Projeto aprovado pela CETESB para indústrias e licença de instalação.
- Código de atividade da receita federal e cartão do CNPJ, quando de uso específico
- Cálculo e dimensionamento de fossa séptica e sumidouro, quando o imóvel não for servido por rede pública de esgoto, conforme NBR 7229/93.
- Projeto aprovado pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente - fotocópia do parecer
- Conta de água para comprovar rede pública de esgotos.