



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

## CÓDIGO DE OBRAS

### INTRODUÇÃO

Esta codificação pretende estabelecer regras de convivência para os proprietários e frequentadores do Ubatuba Country Clube (UCC), bem como harmonizar com a paisagem os elementos arquitetônicos das residências nele inseridas, valorizando assim o empreendimento como um todo e, ao mesmo tempo, preservando a diversidade paisagística local.

### TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### Capítulo I

1 São objetivos da presente normatização:

- 1.1 Orientar os projetos e a execução de edificações no Ubatuba Country Clube
- 1.2 Regulamentar os procedimentos administrativos internos relativos ao licenciamento e a fiscalização da atividade construtiva.
- 1.3 Instituir diretrizes de construção de modo a garantir condições adequadas de iluminação, ventilação, privacidade, conforto, manutenção do padrão construtivo das residências, como forma de valorização de cada Imóvel e do Complexo formado pela área residencial e pelo Clube.
- 1.4 Estabelecer normas mínimas de segurança para proprietários, construtores, funcionários e demais prestadores de serviço que executem construções ou reformas dentro do UCC.
- 1.5 Impor penalidades pela transgressão aos objetivos e normas contidos nesta regulamentação.

#### Capítulo II

2 Toda e qualquer construção, reforma, manutenção, ampliação ou outra intervenção em lote ou residência, efetuada a qualquer título, dentro do UCC é regulada pelo disposto nesta codificação, observadas as demais posturas Federais, Estaduais e Municipais relativas à matéria aqui tratada.

2.1 Quaisquer obras, incluindo a execução de novas edificações, reformas, manutenção com reconstruções parciais, acréscimos, demolições de qualquer tipo, movimentação de terras e alteração de vegetação, somente poderão ter início após a emissão da Autorização para Execução de Obras (AEO).

2.2.1 A emissão da AEO será precedida da análise e aprovação do projeto arquitetônico por parte da Diretoria de Obras da AUCC, em conformidade com o estipulado neste Código de Obras, e desde que: I) expedidas as devidas licenças/alvarás municipais e ou estaduais, quando for o caso; II) inexistam pendências relacionadas à documentação do lote e débitos financeiros relativos a taxas, multas, emolumentos ou outros encargos devidos a AUCC.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

2.2.2 Enquanto não for expedida a AEO não será permitida a entrada, no Ubatuba Country Clube, de pessoal e de materiais de construção para as obras.

2.2.3 As obras de reforma, manutenção, reconstruções, movimentação de terras e alteração da vegetação que não impliquem em acréscimo da área construída ou alteração da estrutura da edificação estão dispensadas da apresentação de projeto arquitetônico. Porém ainda dependerão, sempre, de AEO, a ser expedida pela Administração do UCC após manifestação da Diretoria de Obras no pedido de autorização, que deverá conter a descrição da intervenção pretendida

2.2.4 A emissão da AEO por parte da Administração do UCC não substitui ou dispensa as demais licenças, autorizações e documentos exigidos pelos Órgãos Públicos Municipais, Estaduais e ou Federais, sendo apenas documento que atesta o atendimento, das condições exigidas pelo Loteamento para a execução de obras no interior do UCC.

## Capítulo III

3 Para melhor compreensão deste Código são adotadas as seguintes definições:

- **Acréscimo:** Ampliação de uma residência em relação ao projeto aprovado, feita após a conclusão da mesma, formando novos espaços ou ampliando os já existentes.
- **AEA:** Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Ubatuba.
- **AEO (Autorização para Execução de Obras):** Documento emitido pela administração do UCC, após análise do projeto e pareceres favoráveis da Diretoria de Obras e Diretoria Financeira, que confirma o atendimento, num primeiro momento, às exigências contidas no Código de Obras e autoriza o início das intervenções, ressalvadas as hipóteses em que exigida também a apresentação do alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Ubatuba.
- **UCC:** Ubatuba Country Clube.
- **Afastamento Frontal (reco Frontal):** Menor distância entre a edificação e o alinhamento do lote, sendo a medida perpendicular a ele.
- **Afastamento Posterior:** Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e o fundo do lote, sendo a medida perpendicular a ele.
- **Afastamentos laterais:** Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as laterais do lote, sendo as medidas perpendiculares a ele.
- **Alinhamento (do Lote):** Limite divisório entre o lote e o logradouro público, (*área comum/rua*).
- **Alvará de Construção:** Licença emitida pela Prefeitura municipal para a construção.
- **Área Total Construída:** Somatória das áreas de pisos cobertos (mesmo que abertos) de todos os pavimentos da edificação, incluídas as paredes e excluídos os beirais de até 1 (um) metro de largura.
- **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica, gerada pelo profissional habilitado no CREA.
- **Beiral:** Prolongamento da cobertura (telhado) que avança sobre as paredes externas da edificação.
- **Coefficiente de Aproveitamento (CA):** Relação entre a área total construída e a área do terreno
- **Cota:** medidas de comprimento e/ou distâncias verticais ou horizontais.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

- **Especificação:** descrição das características de materiais utilizados na obra.
- **Fachada:** Qualquer uma das quatro elevações (vistas) externas da edificação.
- **Gabarito da edificação:** É a altura máxima da edificação, medida do greide da rua até a cumeeira mais alta da edificação, incluindo a caixa d'água.
- **Greide da Rua:** Nivelamento da via, dado a partir de seu corte longitudinal;
- **Habite-se:** Documento expedido pela Prefeitura, o qual autoriza a ocupação de uma residência.
- **Lindeiro:** que se limita com (vizinho).
- **Passeio:** parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres (calçada).
- **Pavimento:** Cada um dos andares de uma edificação.
- **Pé Direito:** Distância vertical entre o piso acabado e o teto (ou forro) de um pavimento.
- **PMU:** Prefeitura Municipal de Ubatuba.
- **Taxa de Ocupação (TO):** A relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.
- **Taxa de Impermeabilização (TI):** Percentual máximo de área do lote a ser construído e pavimentado, visando um melhor escoamento de águas pluviais no lote, e conseqüentemente, no logradouro público.
- **TCL (Termo de Conclusão e Liberação):** documento que autoriza o proprietário a solicitar o habite-se junto a Prefeitura Municipal de Ubatuba.
- **Vistoria:** Atividade realizada pela Diretoria do Clube e/ou Prefeitura, a fim de fiscalizar o andamento e as condições de uma obra, verificando, assim, se a mesma condiz com o projeto aprovado.

## TÍTULO II DO LICENCIAMENTO DOS PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

### Capítulo I - Da legalização dos projetos no UCC

4 O proprietário de título, antes de iniciar qualquer construção, reforma, manutenção com ampliação ou reconstrução parcial no lote ou residência, deverá submeter os respectivos projetos arquitetônicos e de saneamento à análise do UCC.

4.1 Para tanto o interessado deverá preencher requerimento de “Autorização para Execução de Obras” junto a Administração, anexando os documentos necessários descritos no Capítulo II – da apresentação dos projetos - e pagar a Taxa referente análise de projeto e emissão da AEO;

4.1.1 A taxa deverá ser paga diretamente na administração do UCC, por ocasião do protocolo do requerimento, sendo: **I**) para obras novas o valor de **01 (um) salário mínimo** vigente à época; **II**) para reformas, manutenção, ampliação, reconstruções parciais, construção de piscinas, movimentação de terra acima de 50 m<sup>3</sup> ou retirada de vegetação o valor de **½ (meio) salário mínimo** vigente a época.

4.2 Em hipótese alguma a taxa será devolvida.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

## Capítulo II Da apresentação dos Projetos

5 O Projeto Arquitetônico deverá ser apresentado em 6 (seis) vias de igual teor, em formato padrão A1 ou A2 da ABNT e dobrados em tamanho A4.

5.1 Cada via deverá conter:

5.1.1 Carimbo padronizado de acordo com as normas municipais, o qual além de conter as informações exigidas pela prefeitura deverá conter: o endereço de onde está sendo proposta a edificação; nome do proprietário; nome do autor do projeto (devidamente habilitado pelo CREA) e suas identificações estaduais e municipais; nº da A.R.T. recolhida; áreas construídas separadas por pavimentos e a área total construída; planta de localização para indicar o lote a ser ocupado dentro do Loteamento, indicando juntamente a orientação do lote em relação ao Norte;

5.1.2 Planta de cada pavimento da Edificação, contendo a nomenclatura de cada compartimento e suas respectivas cotas internas, na escala 1:100;

5.1.3 Planta de Cobertura, indicando a declividade e os caimentos do telhado, informando assim a forma de escoamento das águas pluviais, na escala 1:200;

5.1.4 Dois Cortes da edificação na escala 1:100, sendo 1 (um) Transversal e 1 (um) Longitudinal, os quais deverão contemplar a altura dos pavimentos (pé direito), cotas de nível dos pisos internos e do terreno (relacionadas ao greide das ruas), cota de altura máxima da cumeeira (verificação do gabarito da edificação), altura de portas e janelas, etc. No caso de projeto que contemple a construção de área não contígua a edificação principal, deverá constar também 2 (dois) cortes referentes a mesma;

5.1.5 Uma Elevação Frontal (fachada) da edificação na escala 1:100;

5.1.6 Uma Planta de Localização da edificação no lote, com vista a determinar a área (m<sup>2</sup>) a ser ocupada bem como indicar os recuos obrigatórios preservados, na escala 1:200;

5.1.7 Quadro de vãos enumerando e indicando altura, largura e peitoril de portas e janelas, as quais deverão ter dimensões adequadas para a entrada de iluminação e ventilação naturais.

5.2 O Projeto de Saneamento deve estar contido em pelo menos 04 (quatro) vias do Projeto Arquitetônico ou poderá ser apresentado em 04 (quatro) vias separadas, nos mesmos padrões do item 5.

5.3 devem ainda ser entregues 05 (cinco) vias de Memorial Descritivo da Obra e 05 (cinco) vias de Memorial Descritivo do Saneamento em folha A4, contendo a especificação dos materiais e as técnicas utilizadas.

## Capítulo III Da aprovação dos projetos

6.1 O prazo máximo para a análise dos projetos será de 15 dias úteis, a contar do protocolo do respectivo requerimento na Administração do UCC e desde que acompanhado dos documentos descritos no Título II, Capítulo II – da apresentação de projetos – e item 2.2.3 última parte.

6.1.2 Caso necessário, o Diretor de Obras poderá solicitar maiores esclarecimentos ou alterações no projeto, o que fará dentro do prazo para análise, cessando assim a contagem do prazo inicial que recomeçará a partir do protocolo de entrega do projeto já modificado na Administração do UCC.

6.2 Não serão analisados projetos ou requerimentos cujo lote ou residência encontre-se em débito, de qualquer valor e a qualquer título, para com o UCC, ou não tenha em ordem sua documentação cadastral.

6.3 A Administração do UCC avisará ao proprietário e/ou profissional indicado quando da conclusão da análise do projeto, devolvendo 5 das 6 (seis) vias entregues, com carimbo de “ANUÊNCIA” da Diretoria de Obras, para que o interessado providencie o protocolo e a aprovação do projeto nos Órgãos Competentes (AEAU e Prefeitura Municipal de Ubatuba).

6.4 É de responsabilidade do proprietário, retornar à Administração do UCC uma cópia do projeto aprovado pela AEAU e pela Prefeitura Municipal de Ubatuba, a qual será arquivada. Nesta mesma ocasião deverá juntar cópia da ART recolhida do profissional que elaborou o projeto.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

6.5 Somente após a devolução da cópia contendo a aprovação da P.M.U., juntamente com o Alvará de Construção, é que será expedida a AEO.

6.6 Para análise dos projetos, demais fiscalizações e acompanhamentos previstos neste Código, poderá o UCC se valer de profissional especialmente contratado para tal fim, com remuneração paga com parte do valor arrecadado pela Taxa de aprovação de projetos.

## **Capítulo IV Autorização para Execução de Obras (AEO)**

7 Qualquer obra só poderá ser iniciada após a expedição da AEO;

7.1 A AEO terá os seguintes prazos de validade:

7.1.2 Para as obras de reforma, manutenção com reconstruções parciais, demolições, movimentação de terra e alteração de vegetação, que não impliquem acréscimo de área construída ou alteração de estrutura da edificação existente, o prazo máximo será de 6 (seis) meses;

7.1.3 Para quaisquer intervenções que impliquem em acréscimo de área o prazo máximo será de 01 ano, prorrogáveis por 06 (seis) meses;

7.1.4 Para construções novas o prazo será de 18 meses, prorrogáveis por 06 (seis) meses.

7.2 Toda e qualquer prorrogação deverá ser precedida de requerimento junto ao UCC, mediante o pagamento da taxa para expedição de nova AEO no valor de ½ meio salário mínimo vigente a época.

7.3 Vencido o prazo de validade da AEO sem manifestação do interessado deverão ser paralisados, imediatamente, todos os trabalhos no canteiro de obras, proibida ainda a entrada de materiais e mão de obra no loteamento até a regularização.

7.4 Pela falta de renovação da AEO, que caracteriza o abandono da obra, ou pela não paralisação dos trabalhos no caso de vencido o prazo de validade, incorrerá o proprietário na multa prevista no Título V- das penalidades-, sem prejuízo das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para embargo e demolição.

## **TÍTULO III NORMAS CONSTRUTIVAS E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Capítulo I Aspectos Gerais**

8.1 Expedida a AEO deverá o proprietário providenciar a ligação de água e energia junto aos órgãos competentes.

8.1.1 A partir da ligação de água o lote será considerado Edificado para fim da cobrança da taxa de manutenção.

8.2 Antes de iniciar a locação da obra o proprietário deverá: I) realizar a demarcação divisória do lote com tapume (chapas de madeira, OSD ou painel estrutural) que impeça a visão do lote vizinho, ou, se assim preferir, com muro, nos moldes previstos no item 15.1; II) construir o barracão de obra, nos moldes previstos no item 23.1

8.2.1 O não cumprimento do item 8.2 acarretará a aplicação de multa e imediata paralisação da obra, que somente poderá ser reiniciada após o pagamento daquela e depois de satisfeitas as exigências.

8.2.2 Caso haja demarcação divisória pré-existente nos lotes vizinhos à obra ou reforma, ficará dispensada a exigência do disposto no item 8.2, número I, desde que haja concordância expressa dos proprietários daqueles lotes.

8.2.3 A demarcação divisória com tapume deverá ter altura mínima e máxima entre 2 a 3 metros do nível da rua.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

8.3 As edificações do UCC deverão ser obrigatoriamente residenciais, sendo proibida qualquer construção com finalidade comercial e de serviço.

8.4 Não será permitido o escoamento de águas servidas nas vias e áreas de uso comum do loteamento, sejam elas oriundas de esgotos de qualquer natureza, exceção feita a drenagens de águas pluviais.

8.5 É proibida a armação de ferro, preparo de concreto, massas para assentamento ou revestimento, armazenamento de materiais (areia, blocos, ferro, etc.) ou qualquer atividade da obra nas áreas públicas (passeio, vias públicas ou jardins) ou em outro lote que não o da construção.

8.5.1 Para as atividades descritas no item 8.5 o proprietário da obra poderá utilizar lote contíguo vago, desde que obtenha a devida autorização, por escrito, do proprietário do lote, com o compromisso de, ao final da obra, retirar todo o material depositado e providenciar a limpeza do terreno. Da mesma forma, a área do lote vizinho utilizada deverá estar demarcada com tapume, conforme item 8.2 e seguintes

## Capítulo II Elementos Construtivos

### 9 RECUOS

9.1 As edificações deverão respeitar os seguintes recuos mínimos (anexo A):

9.1.1 Afastamento Frontal - 4 m

9.1.2 Afastamento Posterior – 2 m

9.1.3 Afastamentos Laterais - 1,5 m

9.2 Nos lotes de esquina, os recuos deverão respeitar o estipulado no item 9.1, exceto para o recuo lateral lindeiro à via de circulação, que deverá ser aumentado para 2m (dois metros). →(anexo B)

9.3 Será dispensada a exigência de um dos recuos laterais, somente no pavimento térreo, quando houver a inserção de apêndices à edificação principal e forem destinados a abrigos abertos, (garagem para auto) observando-se sempre que a cobertura do apêndice não poderá escoar, em nenhuma hipótese, água para o lote vizinho

9.3.1 Nos lotes de esquina não serão permitidos apêndices à edificação no recuo lateral lindeiro à via de circulação.

### 10 - ÁREAS PARA CONSTRUÇÃO

10.1 A Área Máxima para construção deve respeitar os seguintes parâmetros:

10.1.1 TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO) = 0,5 → (anexos C e D)

10.1.2 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA) = 1 → (anexo E)

10.1.2.1 Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento será considerada a área total construída da edificação, implicando a somatória da metragem de todas as áreas cobertas, inclusive garagens e beiral que ultrapasse 1 m (um metro) de largura.

10.1.3 TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA (TI) = 0,7 → (anexo F)

10.2 A Área Mínima para a edificação principal é de **120 m<sup>2</sup>** → (anexo G)

### 11 GABARITO DA EDIFICAÇÃO

11.1 A altura máxima da edificação principal deverá ser de **8,00 m** (oito metros), medida da soleira da entrada até a cumeeira, limitada a 02 (dois) pavimentos. (anexo H)

### 12 EDÍCULAS

12.1 É admitida a construção de edícula, desde que respeitados os seguintes requisitos:

12.1.1 Deverá ser uma unidade de apoio à edificação principal, necessariamente térrea, devendo constar do projeto arquitetônico.

12.1.2 A área da edícula não poderá ser superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área construída da edificação principal, observado o limite máximo total de 60 m<sup>2</sup> construídos; (anexo I)





# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

12.1.3 Deverá ser utilizada como área de lazer, podendo conter 01 (uma) área fechada, utilizada como quarto, e banheiro.

12.1.4 A distância mínima entre a edícula e a edificação principal é de 3,00m, a contar do beiral de cada edificação. (anexo J)

12.1.5 A profundidade máxima permitida será de até 4,0 m (quatro metros), excluído o beiral (anexo k)

12.2 É permitida a construção de edícula encostada nos fundos do lote, desde que o interessado, previamente, obtenha de seus vizinhos autorização para tanto, entregando-a na Administração do UCC por ocasião da solicitação da AEO. (anexo L)

12.3 Caso o proprietário opte por não encostar a edícula nos fundos do lote, deverá respeitar os mesmos recuos, laterais e posteriores, estipulados para a construção principal. (Anexo M)

12.4 O gabarito máximo da edícula será de 4,0 m (quatro metros), medidos do piso do pavimento térreo até o ponto mais alto do telhado, exceto a área reservada para a caixa d'água que poderá alcançar até 4,7 m (quatro metros e setenta centímetros). (Anexo N)

12.5 A edícula poderá ser construída antes da edificação principal, no prazo máximo de 06 (seis) meses, somente para o fim específico de servir como apoio para a obra e desde que o prédio principal seja finalizado em até 12 meses do término da construção daquela.

12.5.1 Pelo descumprimento dos prazos, incorrerá o infrator na multa prevista no Título V – das penalidades -.

## 13 ÁREA DE SERVIÇO

13.1 A área de serviço não poderá ser desvinculada do corpo da edificação principal, exceto se inserida na área da Edícula.

## 14 VAGAS DE ESTACIONAMENTO

14.1 Deverá ser prevista no mínimo **01 (uma)** vaga de estacionamento de veículo dentro do lote, não necessariamente coberta;

14.2 As vagas deverão ser demarcadas no projeto arquitetônico;

14.3 Cada vaga terá dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) X 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros).

## 15 FECHAMENTO DE DIVISAS

15.1 Para os fechamentos de divisas são apontados os seguintes padrões:

15.1.1 Fechamento com alambrado e/ ou cerca viva para as duas laterais e fundos do lote, com a altura máxima de **2,00 m** (dois metros) em relação ao terreno mais alto.

15.1.1.1 Para o alinhamento do lote (frente), caso haja a necessidade de fechamento, somente será permitida a colocação do alambrado e/ou cerca viva que obedecerão a altura máxima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) do greide da rua.

15.1.2 Fechamento com muro em alvenaria, desde que observadas as seguintes condições:

15.1.2.1 A altura máxima deverá ser de **2,00m** (dois metros) do terreno mais alto (Anexo O)

15.1.2.2 O muro deverá ter início após o recuo frontal de 04 m (quatro metros). Se necessitar de fechamento no recuo frontal, deverá ser inserido alambrado e cerca viva, conforme previsto no item 15.1.1. (Anexo P)

15.1.2.3 Não poderá deixar aparentes blocos de concreto e/ou blocos cerâmicos, devendo ter, no lado externo, pelo menos, acabamento com chapisco e pintura com tinta látex verde escuro. Do lado interno deverá ter revestimento adequado, ser pintado ou com paisagismo.

15.2 Em caso de execução de muros em parceria com os proprietários dos lotes vizinhos, os interessados deverão preencher uma requisição específica, e entregá-la previamente ao início da construção do muro na administração do UCC, sem prejuízo do requerimento da AEO respectiva.

## 16 PASSEIO (calçada)

16.1 É obrigatório respeitar a faixa de calçada de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, para o trânsito de pedestres.

16.2 A construção dos acessos ou rampas das edificações não poderá ultrapassar o alinhamento dos lotes, nem alterar o greide da rua. (Anexo Q)

## 17 ATERRAMENTO DO LOTE



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

17.1 O nível do pavimento térreo das edificações deverá estar no mínimo a 0,50m (cinquenta centímetros) acima do nível do eixo da via de circulação (greide da rua). (Anexo R)

17.2 O aterro dos lotes não poderá ter altura superior a 1,00m (um metro) acima do greide da rua, nem comprometer as propriedades vizinhas.

## 18 SISTEMAS DE ESGOTOS

18.1 Até a construção da rede de esgoto pública, cada edificação deverá ter o seu próprio sistema de tratamento de esgoto, de acordo com as exigências da AEAU e normas da NBR 7229;

## 19 FUSÃO DE LOTES

19.1 Poderá haver a fusão de lotes, desde que pertencentes ao mesmo proprietário e respeitadas as posturas e procedimentos municipais. (Anexo S)

19.2 Na incorporação de 2 (dois) ou mais lotes, os afastamentos e áreas de ocupação serão contados pela área e perímetro total.

19.3 Os lotes incorporados na forma dos itens anteriores continuarão como unidades autônomas para efeito da incidência da taxa de manutenção e demais contribuições.

19.4 O lote original é indivisível.

## 20 RESTRIÇÕES

20.1 Não serão permitidas edificações cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais utilizados. Entende-se por casa pré-fabricada aquela cujo sistema de vedação seja por placas ou painéis (alvenaria modular, madeira, etc.)

20.2 Não serão permitidas paredes de edificações em blocos de concreto ou blocos cerâmicos (tipo “tijolos baianos”) sem revestimento adequado.

20.3 Ficam proibidas, desde que aparentes, as telhas de fibrocimento, alumínio e similares para a cobertura das edificações principais e de apoio.

20.4 Não será admitida a inserção de grades em portas e janelas.

## 21 PADRÃO DE ENTRADA

21.1 Para os padrões de entrada são apresentados os seguintes modelos:

21.1.1 Os abrigos de entrada de água, energia, telefonia poderão ser construídos em alvenaria com revestimento de argamassa e pintura, seguindo as dimensões ilustradas no anexo T.

21.1.2 Poderá ser inserido apenas o Poste Padrão (de acordo com as exigências da Concessionária), desde que se faça um abrigo de concreto para o registro de água

21.2 O Padrão de Entrada deverá ser inserido na faixa de recuo frontal, no alinhamento do lote, encostado em uma das divisas laterais.

## 22 LIXEIRAS

22.1 Todas as edificações deverão ter um suporte (lixeira), na calçada, para o depósito de seus lixos.

22.2 As lixeiras deverão estar dispostas em uma das divisas do lote.

## 23 BARRACÃO DE OBRAS

23.1 O barracão de obras somente poderá ser construído no lote onde será feita a obra ou outra intervenção, devendo conter sanitário, acesso unicamente pelo interior do canteiro de obras, devendo ainda estar afastado das divisas laterais e fundos em pelo menos 02 m (dois metros) e 04 m (quatro metros) do alinhamento (frente).

23.2 Poderão ser construídos em placas de madeira, com portas e janelas viradas somente para o interior do lote.

## Capítulo III

### Fiscalização

24.1 Os agentes de fiscalização do UCC ou outro profissional por ela indicado poderão, a qualquer tempo e hora, adentrar no lote em construção ou reforma para vistoria e fiscalização da obra, a fim de verificar o correto atendimento às normas contidas neste Código.

24.2 O UCC se reserva o direito de, durante a execução da obra ou outra intervenção, realizar, pelo menos, 02 vistorias técnicas, a fim de fiscalizar se estão sendo observados o projeto aprovado, as normas estabelecidas neste Código e demais normas Municipais.





# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

24.2.1 Necessariamente, a primeira vistoria será realizada quando do término da locação da obra, e deverá ser agendada pelo proprietário ou responsável pela obra com 05 dias de antecedência junto a Administração do UCC.

24.2.2 A falta de agendamento da primeira vistoria e prosseguimento dos trabalhos além da locação da obra acarretará a imediata paralisação da construção, até que seja sanada a irregularidade, sem prejuízo da multa correspondente.

24.3 Em todas as vistorias realizadas serão elaborados relatórios que apontarão a fase da obra e eventuais modificações nos projetos inicialmente propostos, para posterior análise do Diretor de Obras ou outro profissional por ele indicado.

24.4 Identificadas alterações no projeto inicial ou outra alteração que cause perigo substancial a segurança, será o proprietário instado a apresentar, no prazo de até 72 horas, as devidas justificativas ou plano de regularização.

24.4.1 Escoado o prazo sem manifestação do proprietário a obra será paralisada, conforme Título V – das penalidades –, até serem sanadas as irregularidades, sem prejuízo da comunicação aos órgãos municipais competentes e aplicação das multas correspondentes.

## **Capítulo IV Conclusão da obra e liberação de uso**

25.1 Ao término da obra o proprietário deverá solicitar junto a Administração do UCC o Termo de Conclusão e Liberação (TCL), a fim de que possa solicitar o HABITE-SE junto a Prefeitura Municipal de Ubatuba.

25.2 Para expedição do TCL será realizada vistoria final, no prazo de até 05 dias úteis do pedido, que deverá indicar: I) a adequação da obra ao projeto apresentado; II) a limpeza e remoção de todos os restos de obra, bem como demolição do Barracão de apoio; III) cobertura, com gramado, paisagismo ou equivalente, de todas as superfícies permeáveis; IV) pagamento de todas as multas eventualmente aplicadas, bem como eventuais débitos de taxa de manutenção para com o UCC;

25.3 Descumpridos um dos itens acima ou na sua totalidade deverá o proprietário apresentar justificativa e plano de regularização para exame da Diretoria Executiva, que emitirá parecer em até 15 dias úteis, podendo, se for o caso, emitir TCL provisória, com prazo não superior a 90 dias.

25.4 Para obras novas, a edificação somente poderá ser habitada após emissão do TCL e expedição do Habite-se por parte de Prefeitura Municipal de Ubatuba.

## **TÍTULO IV NORMAS DE SEGURANÇA Capítulo I**

26.1 Quaisquer intervenções físicas nos lotes ou edificações já finalizadas serão, periodicamente, objeto de fiscalização por parte do UCC, através de seus agentes ou de profissional contratado para tanto.

26.2 Os materiais de consumo, equipamentos, materiais de construção, entre outros, serão de responsabilidade e guarda exclusiva do proprietário e seu construtor, que deverão providenciar local adequado, dentro do lote, para sua guarda, preferencialmente coberto e lacrado.

26.2.1 Qualquer material ou equipamento encontrado nas áreas comuns do Clube será considerado abandonado e sujeito a remoção, arcando o proprietário do lote, quando for o caso, com os custos de remoção e estocagem.

26.3 Os veículos de entrega de materiais ou de prestadores de serviço deverão permanecer no UCC somente pelo tempo necessário para o descarregamento ou serviço, proibido o estacionamento contrário ao sentido da via, transversal ou de forma a impedir o livre trânsito de outros veículos.

26.4 Aos veículos de entrega de materiais ou prestadores de serviço e ao seu pessoal não é permitido o livre acesso as demais vias do Clube, devendo restringir-se somente ao local da entrega.

26.5 O UCC, através de seus fiscais, reserva-se o direito de impedir a entrada e circulação de veículos que: I) não estejam devidamente estivados; II) por seu estado de conservação ou de sua carga possam comprometer a segurança



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

do local e de seus moradores, visitantes, funcionários e demais prestadores de serviços; III) que estejam fora do horário permitido para entregas; IV) que não tenham autorização específica, do proprietário do lote/residência ou responsável pela obra, para entregas ou prestação de serviços dentro do loteamento.

26.6 Os veículos de entrega de materiais, de prestadores de serviço ou de pessoal da obra deverão obedecer, dentro do Clube, as normas de parada, estacionamento e circulação vigentes, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro, inclusive quanto ao limite de velocidade máxima permitida, que no interior do Clube é de 20 km/h; respondendo o proprietário do lote diretamente pelo descumprimento por parte de qualquer entregador, funcionário ou prestador de serviço vinculado a sua propriedade.

26.7 É proibida a presença de menores nas obras, ficando o proprietário, seu construtor ou empreiteiro responsáveis exclusivos por qualquer prejuízo advindo dessa irregularidade, independentemente da aplicação de multa pelo UCC.

26.8 Não será permitido, em nenhuma hipótese, o pernoite ou moradia de funcionários da obra ou prestadores de serviço nas construções ou residências em reforma ou manutenção.

26.9 Não será permitida aos funcionários da obra ou prestadores de serviço a utilização dos sanitários, vestiários ou outras instalações do Clube.

26.10 O horário de trabalho no canteiro de obras é limitado ao período das 08:00 às 17:45 horas, de segunda a sexta-feira, salvo exceções especialmente autorizadas pela administração do UCC, analisadas caso a caso.

26.11 Todos os funcionários de obras, prestadores de serviços, etc. deverão ser previamente identificados junto a Administração do UCC, mediante a apresentação de documento de identidade, comprovante de endereço e certidão de antecedentes criminais.

26.11.1 Será autorizada a entrada no Clube somente após manifestação da Administração do UCC, e mediante cadastro e retirada, pessoal, dos crachás de identificação, que deverão permanecer na portaria de entrada durante todo o período em que estiverem no interior do Clube.

26.11.2 Por ocasião da retirada dos crachás, os funcionários ou prestadores de serviço serão fotografados.

26.12 Os construtores, empreiteiros, funcionários das obras e prestadores de serviços deverão ser informados pelos proprietários dos lotes, constando inclusive dos contratos de trabalho firmados, que estarão sujeitos a revista pessoal e de bagagens, realizada pela segurança do UCC, por ocasião da entrada, saída ou durante a permanência dentro do Clube.

26.12.1 Da mesma forma poderá ser efetuada inspeção em qualquer veículo que passar pela portaria.

26.13 Não será permitido o transporte interno ou pela portaria de nenhum material ou equipamento, exceto pertences pessoais, sem a correspondente nota de entrada ou autorização escrita do proprietário.

26.14 Não será permitida na obra a colocação de nenhuma placa ou cartaz com propaganda de empresas, pessoas ou admitindo empregados, à exceção daquelas decorrentes do CREA e demais posturas municipais.

26.15 Os proprietários e seus construtores deverão adotar todas as medidas e normas pertinentes a prevenção de acidentes e segurança do trabalho dentro do canteiro de obras, em especial o fornecimento de EPI mínimo (equipamentos de proteção individual) a seus funcionários, respondendo de forma exclusiva pela inobservância destas normas.

## TITULO V - PENALIDADES

### Capítulo I

27 Independentemente das sanções eventualmente impostas pelos Órgãos Públicos competentes, pelo descumprimento de quaisquer diretrizes contidas neste Código de Obras incorrerá o infrator nas seguintes penalidades:

- A) Notificação
- B) Multa;
- C) Paralisação da obra;
- D) Embargo de obra;



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

E) Demolição de obra;

27.1 As penalidades descritas podem ser impostas em qualquer ordem, levando-se em consideração o caso concreto e a gravidade da falta cometida.

27.2 As penalidades dispostas nas letras “D” e “E” serão objeto de discussão e análise da Diretoria Executiva do UCC, aplicáveis pelo Poder Público Municipal ou Órgão Judicial competente, autorizando-se, desde já, a provocação de tais medidas pelo UCC diretamente a esses Órgãos nos casos que julgar conveniente.

27.3 A penalidade de notificação será aplicada pelo administrador do UCC, diretamente ou através dos agentes de fiscalização, tão logo detectada qualquer irregularidade às diretrizes deste Código.

27.3.1 Da notificação deverá constar: I) identificação precisa do lote; II) qual dispositivo regulamentar foi descumprido; III) quais medidas devem ser providenciadas pelo infrator; IV) o prazo para sanar as irregularidades apontadas, que não poderá ser inferior a 72 horas, à exceção dos casos previstos em dispositivo próprio.

27.3.2 A contar da notificação, que poderá ser entregue a qualquer funcionário da obra ou responsável formalmente indicado, o infrator, desejando, terá o prazo de 24 horas para prestar esclarecimentos por escrito ou fornecer proposta para regularização, mediante protocolo na sede administrativa do UCC.

27.4 Esgotado o prazo previsto na notificação sem a cessação das irregularidades apontadas ou sem o aceite de eventual proposta de regularização ofertada nos moldes do item 27.3.2, será aplicada, pelo Presidente da Diretoria Executiva, a penalidade de multa, no valor de **01** (UM) salário mínimo vigente à época, por ocorrência.

27.4.1 Na reincidência, específica ou não, o valor da multa será duplicado e assim sucessivamente até o montante de **16** (dezesseis) salários mínimos vigentes à época dos fatos.

27.5 Após a aplicação da penalidade de multa, a critério da Presidência Executiva do UCC, poderá ser também aplicada a penalidade de paralisação da obra.

27.5.1 A aplicação da penalidade de paralisação da obra acarretará a imediata proibição da entrada de materiais e mão de obra dentro do UCC e com destinação ao lote sob punição, que somente serão liberados após a regularização dos itens apontados ou após assinatura de termo de acordo celebrado pelo UCC e o proprietário do lote.

27.6 Entre outras a serem definidas caso a caso em reunião extraordinária da Diretoria Executiva, serão consideradas faltas graves a ensejarem a aplicação imediata da penalidade de paralisação de obra e independentemente de outras penalidades e quaisquer prazos:

- I) início ou execução de quaisquer intervenções, sem a respectiva AEO;
- II) alteração de projeto aprovado pela Diretoria de Obras, com o falseamento de medidas, cotas e demais indicações;
- III) início ou execução de obra, reformas, etc., em desacordo com o projeto aprovado pelo UCC;
- IV) execução de obra ou instalação com risco a própria segurança, de vizinhos, funcionários do UCC ou empregados da obra;
- V) permanência de pessoal da obra no Clube fora do horário estabelecido neste Código;
- VI) não pagamento, no prazo estipulado, de multa imposta de acordo com este Código;
- VII) existência de débito referente à taxa de manutenção do UCC, quando já ajuizada a cobrança judicial.

## TITULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

28.1 A partir da aprovação destas normas os proprietários dos lotes e residências do UCC terão o prazo de 180 dias para se adequarem ao aqui contido, excetuadas aquelas modificações que implicariam em alteração da estrutura da edificação principal e edículas já concluídas, que estarão isentas de tal encargo.

28.2 Da mesma forma, os proprietários das residências já concluídas ou em fase final de conclusão terão o prazo de 90 dias para implantarem em seus lotes as lixeiras exigíveis no item 22, sob pena de, esgotado o prazo sem regularização, incidirem na multa disposta no Título V – das penalidades -.

28.3 Os casos omissos e aqueles que demandem avaliação mais detalhada serão discutidos e decididos em reunião da Diretoria Executiva, que poderá, a seu juízo, encaminhá-los ao Conselho de Administração ou, dependendo de sua gravidade, a Assembléia Extraordinária convocada para esse fim.

28.4 Em questões relevantes que demandem a elaboração de parecer ou laudo técnico a Diretoria poderá se valer de profissional regularmente habilitado, a fim de melhor subsidiar seu entendimento.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

28.5 A partir da vigência deste Código de Obras todos os instrumentos, onerosos ou gratuitos, públicos ou privados, de transmissão da propriedade ou de direitos inerentes aos lotes ou residências localizados no interior do Ubatuba Country Clube deverão conter, obrigatoriamente, menção a este Código e ao número de seu registro no Cartório competente, sendo esta normatização de imposição absoluta e plena aos novos adquirentes/cessionários, e assim sucessivamente, não podendo nunca alegar seu desconhecimento como justificativa para o descumprimento das regras aqui dispostas.

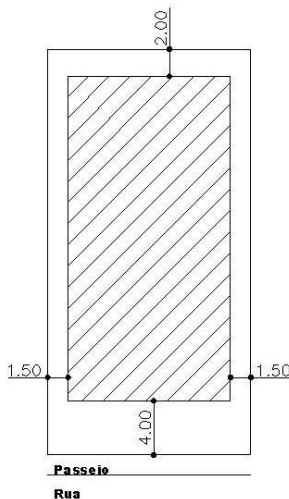
28.5.1 A obrigação disposta neste item será sempre do então vendedor/cedente/alienante, respondendo, exclusiva, civil e penalmente, pelos danos e prejuízos causados ao UCC e ao comprador/cessionário/adquirente, por seu descumprimento.

28.6 Resguardado seu direito de regresso contra terceiros, será sempre do proprietário a responsabilidade, a qualquer tempo e a qualquer título, perante o UCC, por todos os atos, ações ou omissões do seu Construtor, empregados, empreiteiros ou prestadores de serviços praticados na área do loteamento ou a outros proprietários, que causarem danos de quaisquer naturezas.

28.7 No interesse dos proprietários de lotes ou de residências no UCC e de toda a Sociedade em geral, para fazer valer as normas dispostas neste Código de Obras, bem como as normas Municipais e Estaduais sobre o assunto, fica o UCC, por seu presidente, autorizado a solicitar ou exigir, através de representação ou denúncia, a intervenção dos órgãos públicos competentes, podendo inclusive instruir os procedimentos com todo o material que achar necessário a comprovação das irregularidades observadas.

28.8 As disposições contidas no Regimento Interno do Ubatuba Country Clube que confrontarem com o disposto neste Código de Obras ficam expressamente revogadas, especialmente aquelas que tratem da fiscalização e imposição de penalidades.

28.9 Após 2 (dois) anos de sua promulgação, o presente Código passará por análise do Conselho de Administração, a fim de verificar a necessidade de eventuais ajustamentos.



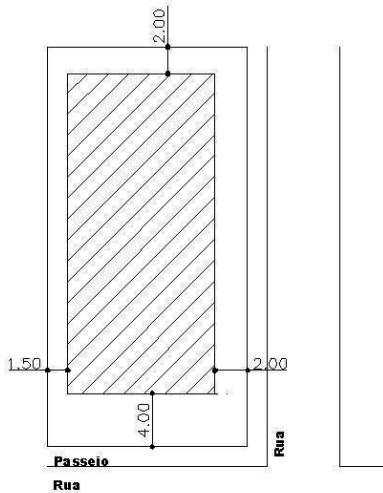
Anexo A – Modelo com Recuos mínimos permitidos



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



Anexo B – Modelo com Recuos mínimos permitidos para lotes de esquina.



**Metragem do Lote: 450 m<sup>2</sup>**

**Taxa de Ocupação Máxima: 0,5 (225 m<sup>2</sup>)**

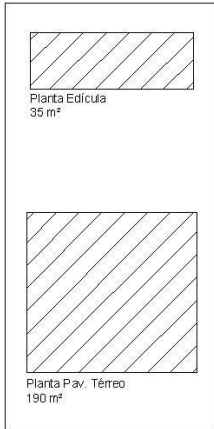
Anexo C – T.O. → Exemplo de Ocupação com área máxima permitida para construção em uma única edificação.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

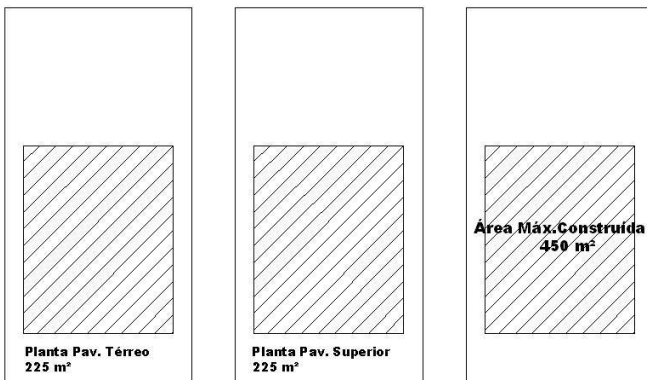
Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



**Metragem do Lote: 450 m<sup>2</sup>**

**Taxa de Ocupação Máxima: 0,5 (190+35=225 m<sup>2</sup>)**

Anexo D – T.O. → Exemplo de Ocupação com área máxima permitida para construção em dois corpos de edificação em um único pavimento.



**Metragem do Lote: 450 m<sup>2</sup>**

**Coefficiente de Aprov. Máx.: 1 (0,5 + 0,5 → 225+225=450 m<sup>2</sup>)**

Anexo E – C.A. → Aproveitamento da área máxima permitida para construção em dois pavimentos.

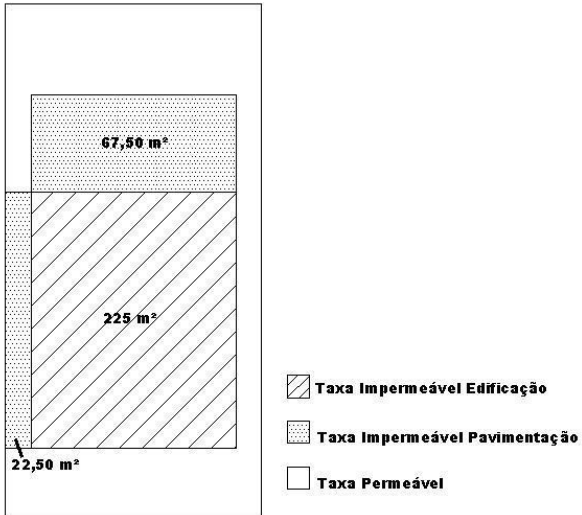




# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

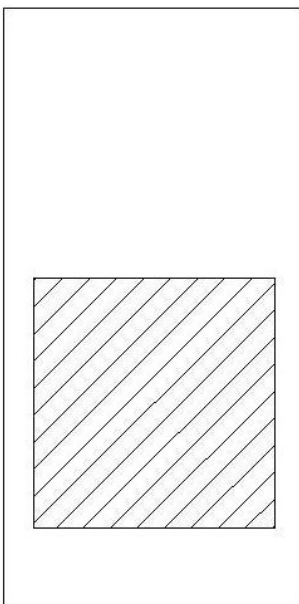
Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



**Metragem do Lote: 450 m<sup>2</sup>**

**Taxa de Impermeabilização: 0,7 (315 m<sup>2</sup> → 225+22,5+67,5)**

Anexo F - T.I. → Exemplo de ocupação com impermeabilização máxima permitida (70% do lote).



**Área Min.Construída  
120 m<sup>2</sup>**

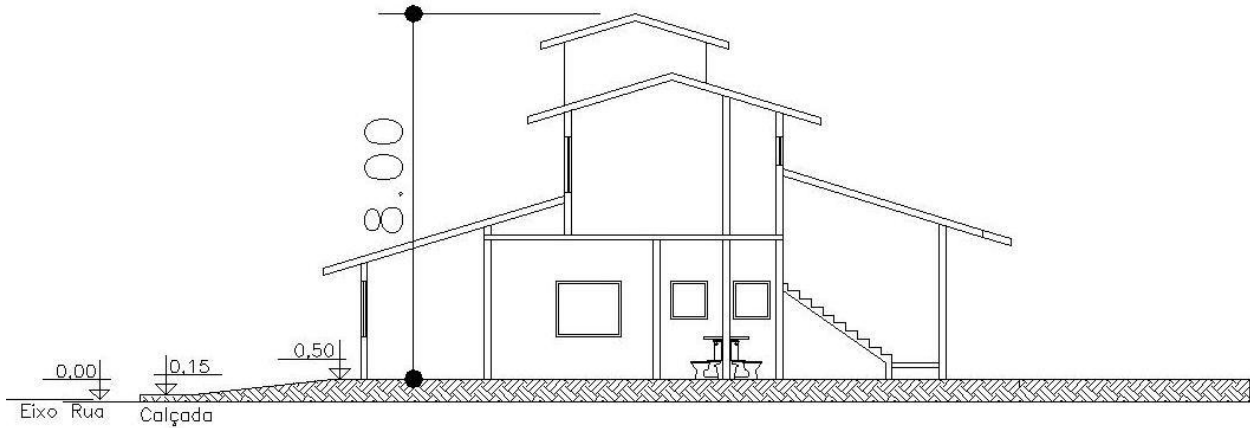
Anexo G- Exemplo de área mínima construída.



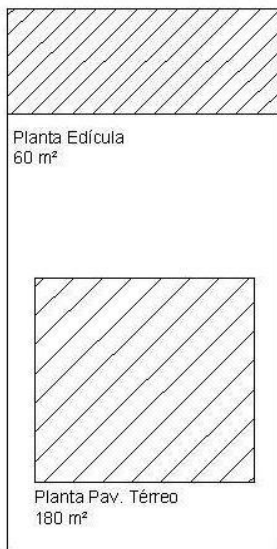
# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



Anexo H – Gabarito: Altura máxima da cumeeira mais alta da edificação.



Edícula 35% da edificação principal

$35\% \text{ de } 180 \text{ m}^2 = 63 \text{ m}^2$

Área Máxima a construir =  $60 \text{ m}^2$

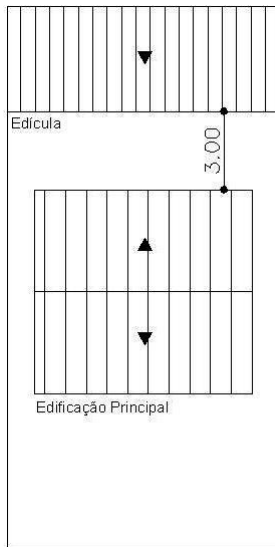
Anexo I – Exemplo de ocupação de edícula com até 35% da área da edificação principal e respeitando os  $60 \text{ m}^2$  de construção máxima.



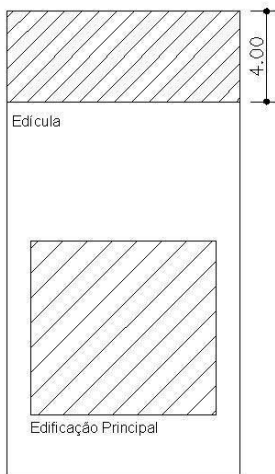
# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



Anexo J – Afastamento mínimo da edícula com a edificação principal, a contar dos beirais.



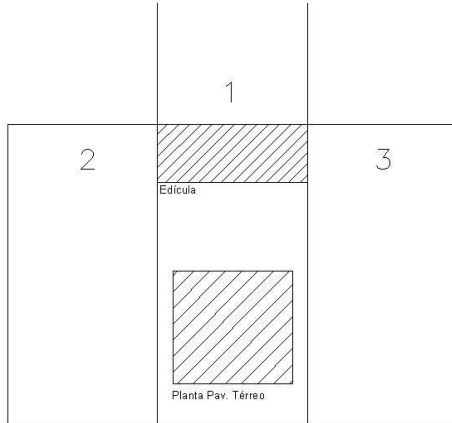
Anexo K – Modelo de Ocupação da Edícula: Profundidade máxima permitida.



# UBATUBA COUNTRY CLUBE

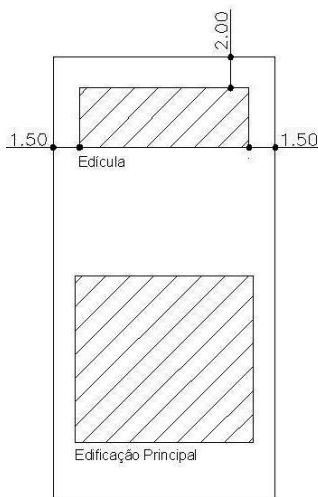
CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



RUA

Anexo L – Edícula encostada nos fundos → Só com a autorização dos vizinhos lindeiros.



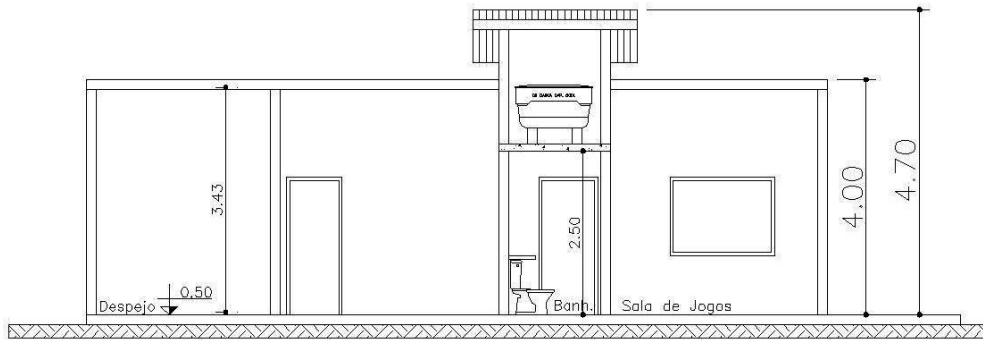
Anexo M – Modelo de Ocupação da Edícula afastada dos limites do lote: Recuos mínimos permitidos.



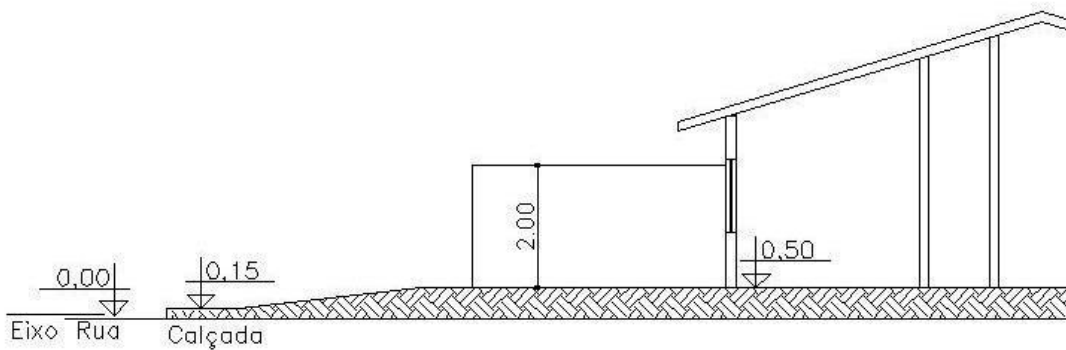
# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

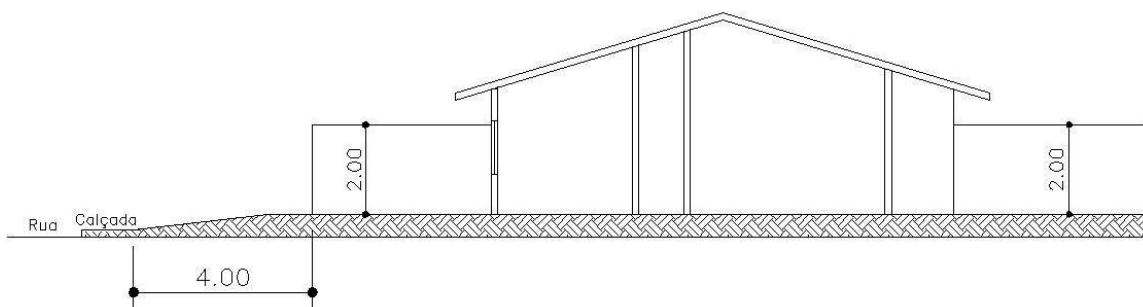
Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



Anexo N – Modelo de Gabarito para a Edícula: Altura máxima da cumeeira da edificação e altura máxima para o apêndice da caixa d'água.



Anexo O – Perfil Longitudinal do Lote – indicação da altura máxima do muro.



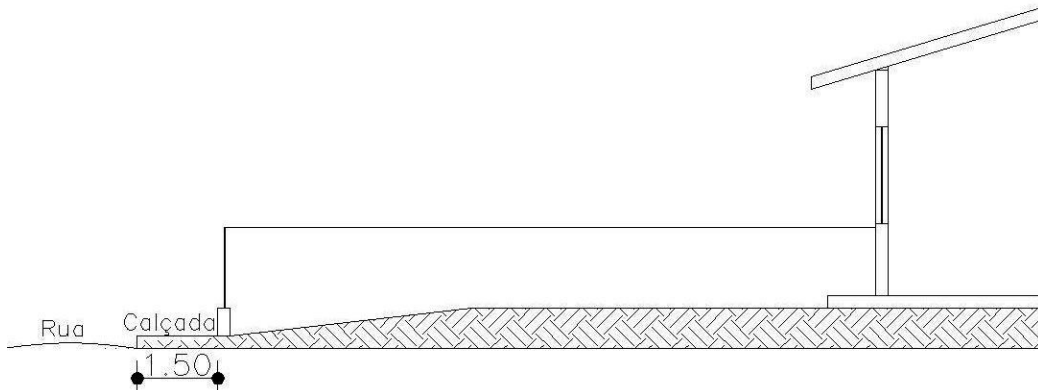
Anexo P – Perfil Longitudinal do Lote – preservação do recuo frontal para início do muro.



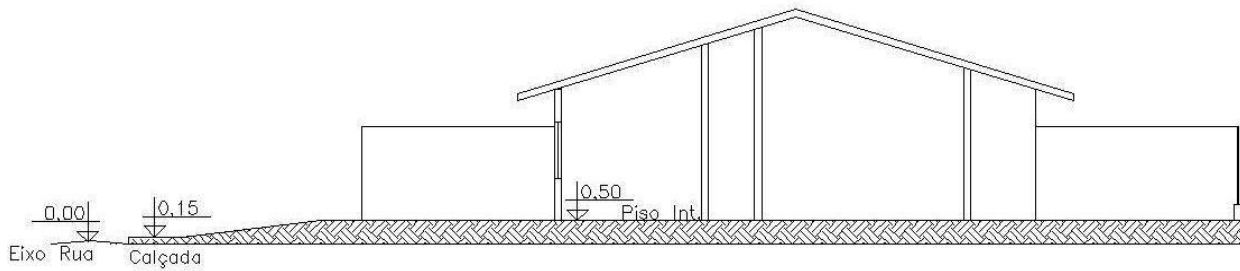
# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000



Anexo Q – Perfil Longitudinal do Lote – indicação da largura de calçada a ser respeitada.



Anexo R – Perfil Longitudinal do Lote – indicação do nível mínimo da soleira da edificação.

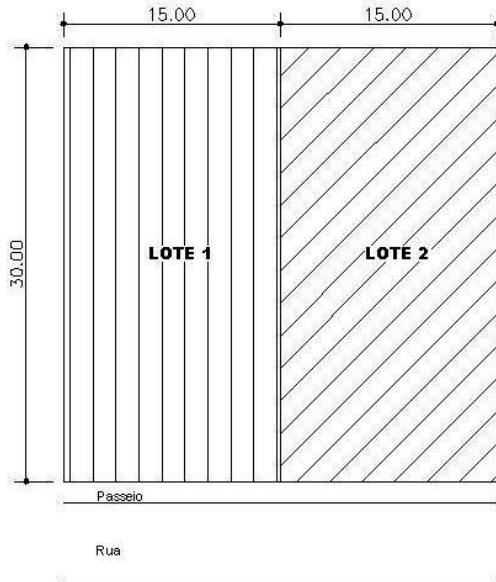




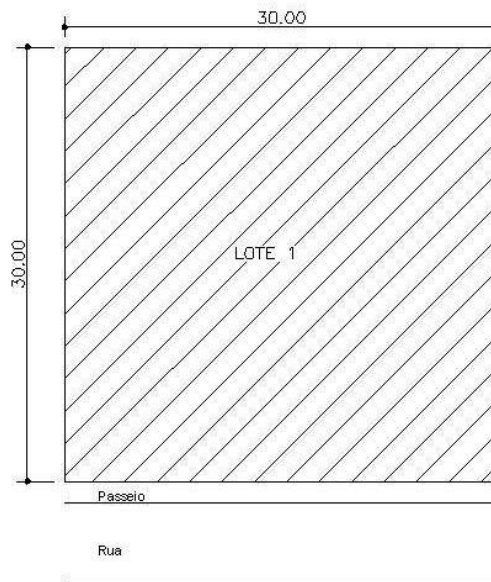
# UBATUBA COUNTRY CLUBE

CNPJ 55.553.846/0001-40

Rodovia Oswaldo Cruz, nº 4502 – Mato Dentro – Ubatuba/SP – CEP 11680-0000

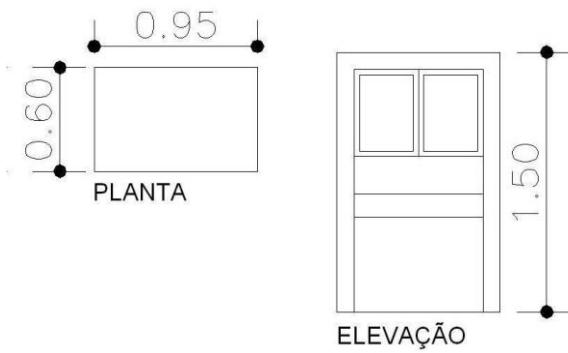


**SITUAÇÃO INICIAL**



**SITUAÇÃO FINAL**

Anexo S – Exemplo de fusão de lotes de mesmo proprietário.



Anexo T – Dimensões para Padrão de Entrada de Alvenaria revestido com argamassa e pintura.