REGULAMENTO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DA DISPOSIÇÃO DOS EFLUENTES SANITÁRIOS DO LOTEAMENTO (SAADES)

1. Objetivo e Definições

1.1. O presente Regulamento objetiva estabelecer regras gerais de uso do sistema de abastecimento de água e da disposição dos efluentes sanitários, doravante identificado pela sigla SAADES ou simplesmente por sistema;

1.2. Para os fins deste Regulamento, fica definido por:

a) Cavalete, o conjunto padronizado de tubulações e conexões, destinado à instalação do hidrômetro, situado no final do Ramal Predial;

b) Colar de Tomada, o dispositivo instalado na rede canalizada de distribuição d'água do Loteamento para derivação do Ramal Predial;

c) Fundo Ordinário, um caixa contábil independente, no qual são lançadas as receitas e as despesas do SAADES, incluindo as receitas originárias da cobrança da TAMA (taxa de manutenção), da TALA (taxa da instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água) e da TSH (taxa de substituição de hidrômetro) e as despesas com captação e/ou aquisição da água, reservação, tratamento, distribuição, análise, manutenção da rede, instalação de Cavalete, ligação e interrupção de abastecimento de água, substituição de hidrômetros, cobrança judicial, eventual saldo devedor do Fundo de Reserva e quaisquer outras necessárias ao regular funcionamento do sistema;

d) Fundo de Reserva, um caixa contábil independente, destinado à reforma ou reconstrução do SAADES, formado por (i) 5% das receitas lançadas no Fundo Ordinário e (ii) juros moratórios e demais encargos previstos no presente Regulamento;

e) Ramal Predial, a canalização compreendida entre o Colar de Tomada

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época Reclame Aqui – As melhores empresas para o consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

e o Cavalete;

f) TALA, a taxa cobrada quando da instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água;

g) TAMA, a taxa de manutenção do SAADES paga por ligação de água. O valor da TAMA, salvo o estabelecido no subitem "h.1" do item 1.2, será calculado pela multiplicação da quantidade de água entregue pelo custo do m^3 ou valor estabelecido nos termos dos itens "g.2" e "g.3", observado o consumo mínimo de $10m^3$ definido no subitem "e.2" do item 2.1;

g.1) O custo do m^3 será apurado pelo saldo do Fundo Ordinário, dividido pela quantidade de m^3 de água entregue pelo sistema. O saldo do Fundo Ordinário será obtido pelo somatório dos itens abaixo:

I. Saldo do Fundo Ordinário do mês anterior;

II. Valores recebidos no mês a título de TAMA;

III. Valores recebidos no mês a título de TALA e TSH;

IV. Despesas com o SAADES;

V. Correção pela SELIC do saldo do Fundo Ordinário do mês anterior;

VI. Provisão de despesas a serem suportadas pelo Fundo Ordinário;

VII. Contribuição ao Fundo de Reserva, conforme o disposto no subitem "d" do item 1.2;

VIII. Eventual saldo devedor do Fundo de Reserva.

g.2) Caso o saldo do Fundo Ordinário esteja positivo, o valor do m^3 de água a ser cobrado, será estabelecido pela ADMINISTRADORA, com base na previsão das despesas estimadas para os meses vindouros.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época Reclame Aqui – As Melhores Empresas para o Consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

g.3) Para evitar oscilações mensais no valor da TAMA, a ADMINISTRADORA poderá atribuir um valor constante (por até 12 meses) para o m^3 de água consumida.

h) Taxa de Administração, a remuneração da ADMINISTRADORA do SAADES, referente aos serviços gerais prestados, incluindo a gestão dos Fundos Ordinário e de Reserva, a contratação de empresas especializadas para a manutenção e reforma do sistema, o controle da qualidade da água (exceto custos de análises laboratoriais), a medição do consumo de água, tarifação e controle de receitas e despesas, correspondente a 10% das despesas lançadas nos Fundos Ordinário e de Reserva. Nada será cobrado pela ADMINISTRADORA a título de serviço de cobrança, quando esta for efetuada juntamente com a cobrança ordinária (não judicial) da Taxa de Conservação do Loteamento;

h.1) Enquanto não constituídos os Fundos Ordinário e de Reserva, a Administradora do SAADES não fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, devendo em tal caso, cobrar a TAMA, no máximo, pelo valor praticado pela SABESP na cidade de São Paulo;

i) TSH, a taxa cobrada quando da substituição do hidrômetro.

2. Responsabilidades e Deveres

2.1. São responsabilidades exclusivas da ADMINISTRADORA:

a) conservar e operar o sistema de abastecimento, compreendendo a captação, reservação e a distribuição da água, até a assunção do sistema pelo poder público ou por concessionária;

b) instalar cavalete na parte interna da divisa de cada lote, contendo hidrômetro e lacre;

c) comunicar ao PROPRIETÁRIO de imóvel sobre a necessidade de troca do hidrômetro, sempre que o referido equipamento apresentar defeito de funcionamento ou ultrapassar 5 anos de uso;

d) trocar o hidrômetro por outro fornecido pelo PROPRIETÁRIO, ou

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época ReclameAQUI As melhores empresas para o consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

adquirido no mercado varejista pela ADMINISTRADORA, quando o PROPRIETÁRIO não fizer o fornecimento, no prazo de 10 dias após a comunicação sobre a necessidade de troca;

e) proceder a leitura do consumo de água de cada ligação e cobrar a TAMA correspondente à água entregue na respectiva ligação;

e.1) quando não for possível medir a água consumida em virtude de desarranjo no hidrômetro, a TAMA será calculada com base no consumo médio dos últimos 6 meses;

e.2) o consumo mínimo de água a ser cobrado por PROPRIETÁRIO nunca será inferior a 10m³ por mês, ainda que o consumo no período seja inferior a isso, mesmo que decorrente da suspensão do fornecimento;

e.3) com o objetivo de reduzir os custos do Fundo Ordinário, a cobrança da TAMA, bem como das demais obrigações previstas neste Regulamento, será efetuada pela ADMINISTRADORA do Loteamento, juntamente com a cobrança ordinária (não judicial) da Taxa de Conservação do Loteamento, sem qualquer custo para o Fundo. Todavia, fica facultado ao PROPRIETÁRIO optar por receber a cobrança apartada da Taxa de Conservação do Loteamento, arcando com o custo dessa cobrança, no valor prefixado de 10% do valor da Taxa de Conservação do Loteamento;

e.4) o atraso no pagamento de qualquer das obrigações previstas neste Regulamento, terá a incidência de juros de 2% ao mês ou fração, correção monetária diária dos valores pela variação positiva do IGP-M, e multa de mora de 2%, se atraso inferior a três meses, ou 10%, se atraso superior a três meses, nos termos do inciso V, artigo 26 da Lei 6766/1979, sem prejuízo da suspensão do fornecimento de água;

f) cobrar a TAMA com valor inferior ao apurado, quando entender que o aumento de valor, pode colocar em desequilíbrio o orçamento do PROPRIETÁRIO;

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época ReclameAQUI As melhores empresas para o consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

g) transferir recursos entre os fundos – Ordinário e de Reserva – buscando o melhor equilíbrio financeiro de ambos;

h) manter, por cinco anos, os comprovantes das despesas e das receitas dos Fundos à disposição dos PROPRIETÁRIOS que desejarem conferir qualquer das contas, mediante agendamento prévio.

2.2. São os principais deveres do PROPRIETÁRIO:

a) solicitar à ADMINISTRADORA a ligação da rede de água à sua edificação, após a aprovação do projeto de construção para o lote, arcando com a TALA (taxa de instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água);

b) construir no prazo de 60 dias após a ligação da água, o abrigo para os medidores de água e energia, poste de entrada de energia, caixa para correspondência, interfone e placa com número do imóvel, de acordo com o projeto fornecido pela ADMINISTRADORA, sob pena de interrupção do fornecimento de água;

c) instalar durante o período de construção, reservatório de água provisório, com capacidade para suprir um dia de eventual interrupção no fornecimento de água, comprometendo-se a retirá-lo após a conclusão das instalações hidráulicas da edificação;

d) conservar a instalação predial interna, a partir do Cavalete, a fim de coibir vazamentos e desperdício de água;

e) fornecer à ADMINISTRADORA um novo hidrômetro, em até 10 dias após ser comunicado sobre a necessidade de troca, ou pagar a TSH (taxa de substituição do hidrômetro), quando sua substituição for custeada pelo Fundo Ordinário;

f) comunicar com urgência, à ADMINISTRADORA, sobre qualquer irregularidade ocorrida nas instalações;

g) efetuar o pagamento da TAMA e dos demais valores aqui estabelecidos, arcando com os devidos encargos em caso de atraso no pagamento;

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época ReclameAQUI As melhores empresas para o consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

h) instalar filtro e tratar a água da piscina de sua propriedade, garantindo o reaproveitamento da água;

i) construir reservatório inferior e bombear a água a partir deste, quando a pressão da rede de abastecimento não for suficiente para levar água ao reservatório superior;

j) instalar na saída do reservatório superior, uma bomba pressurizadora, caso a pressão não seja suficiente para as necessidades de consumo;

k) efetuar semestralmente, a limpeza e a desinfecção dos reservatórios;

l) implantar o projeto aprovado para o sistema de disposição dos efluentes sanitários, antes da utilização de qualquer dependência sanitária no lote;

m) remover, sempre que necessário, o lodo digerido remanescente na Fossa Séptica; e

n) respeitar rigorosamente o disposto no presente Regulamento, nas normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e no § 2º do artigo 45 da lei 11.445-2007, transcrito ao final deste regulamento que veda o abastecimento de imóvel residencial por outras fontes como, por exemplo, poço artesiano.

3. Interrupção do fornecimento de serviços

3.1. Os serviços de abastecimento de água poderão ser interrompidos nos casos previstos abaixo:

a) falta de pagamento da TAMA por mais de 30 dias;

b) manipulação indevida de qualquer tubulação, medidor ou outra instalação do sistema;

c) descumprimento de quaisquer outros deveres previstos no presente Regulamento;

d) situação de emergência que ofereça risco iminente à segurança de pessoas e bens;

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
PRÊMIO ÉPOCA ReclameAQUI AS MELHORES EMPRESAS PARA O CONSUMIDOR
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

e) necessidade de efetuar reparos, modificações ou melhorias de qualquer natureza no sistema.

4. Especificações do Sistema de Abastecimento de Água

4.1. Conforme estabelece o artigo 17 do Decreto Estadual 43.170/64, a água proveniente da rede canalizada deve ser direcionada diretamente ao reservatório de água da edificação e, somente a partir dele, distribuída aos diversos pontos do imóvel;

4.2. Todos os Ramais Prediais devem ser equipados com o dispositivo equalizador de pressão, a fim de garantir a entrada de água em quantidade e pressão constantes em todos os imóveis;

4.3. Os reservatórios de água devem ter capacidade adequada ao consumo máximo previsto para o período de 24 horas, não podendo ter volume inferior a 1.000 litros;

4.3.1. Recomenda-se a adoção para as edificações de um volume mínimo de 400 litros/dia por dormitório, acrescido de 3,0 litros por m² de jardim e 1% do volume de água da piscina, se houver;

4.4. Os reservatórios de água devem ser:

a) absolutamente vedados;

b) feitos com material adequado à potabilidade da água;

c) de acesso fácil e desimpedido para inspeção e limpeza;

d) providos de registro para esgotamento total para limpeza, por gravidade ou elevação mecânica; e

e) cobertos com material protetor de inundações e infiltrações.

5. Penalidades

5.1. Sem prejuízo das penalidades definidas no Regulamento do Loteamento e no Regulamento para Construção, Alteração de Obra ou Mudança do Perfil do Terreno, o descumprimento de qualquer dispositivo do presente, sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa no valor da Taxa de

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época Reclame Aqui – As Melhores Empresas para o Consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum
ISO 14001 Gestão Ambiental
ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

Conservação cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, por infração e a cada 90 dias de descumprimento. No caso de reincidência, o valor da multa será dobrado;

5.2. Poderá a ADMINISTRADORA denunciar o fato às autoridades policiais ou ambientais, quando houver ilícito penal ou ambiental ou ingressar com a competente ação judicial, cobrando do PROPRIETÁRIO a indenização por danos materiais e morais causados ao Loteamento, à ADMINISTRADORA ou aos demais PROPRIETÁRIOS;

5.3. As receitas advindas das penalidades aplicadas, assim como as despesas para sua cobrança serão lançadas na conta do Fundo Ordinário, ficando reservado à ADMINISTRADORA o direito de remitir a multa no caso do infrator assumir compromisso formal de regularização da conduta.

5.4. Caso o infrator, depois de notificado formalmente sobre a necessidade de cumprir qualquer norma deste Regulamento, não tomar a devida providência no prazo de 7 dias, a ADMINISTRADORA poderá providenciar o cumprimento da regra, se isso estiver ao seu alcance, correndo por conta do infrator as despesas para tal, incluindo-se a incidência de uma taxa de administração devida à ADMINISTRADORA no valor correspondente a 20% (vinte por cento) dos gastos realizados.

6. Disposições Finais

6.1. Os saldos dos Fundos Ordinário e de Reserva, no último dia de cada mês, serão corrigidos pela Taxa SELIC divulgada pelo Banco Central e lançados a débito ou a crédito do respectivo Fundo;

6.2. Todas as edificações servidas pelo sistema de abastecimento de água devem estar de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, incluindo-se as citadas abaixo:

a) NBR 5626 – Instalação Predial de Água Fria;

b) NBR 7198 – Projeto e Execução de Instalações Prediais de Água Quente;

c) NBR 7.229/93 - Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos; e

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época Reclame Aqui – As Melhores Empresas para o Consumidor: Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

d) NBR 13.969/97 - Tanques Sépticos - Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos - Projeto, Construção e Operação.

6.3. Fica a Administradora autorizada a acessar, a qualquer tempo, sem prévio aviso, o hidrômetro para leitura, vistoria, ou corte de água, quando necessário.

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

ADMINISTRADORA

LEGISLAÇÃO SANITÁRIA

Transcrevemos abaixo os principais artigos da legislação sanitária que embasaram a elaboração do presente Regulamento:

Decreto n° 43.170/64 – Regulamento das Instalações Prediais de Águas e Esgotos Sanitários de São Paulo

"Art. 17. Nenhum prédio será abastecido diretamente pela rede distribuidora, sendo o suprimento regularizado sempre por um ou mais reservatórios de capacidade global igual ou superior ao consumo diário estimado."

Decreto n° 12.342/78 - Código Sanitário

"Art. 8.º - As instalações prediais de água e esgotos deverão seguir as normas e especificações da ABNT e aquelas adotadas pelas entidades responsáveis pelos sistemas, às quais caberá fiscalizar estas instalações, sem prejuízo da fiscalização exercida pela autoridade sanitária."

"Art. 9.º - .....

§ 1°. Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas.

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259
RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas
RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época ReclameAQUI As melhores empresas para o consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos

§ 2°. É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos."

"Art. 10 - Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e sempre que for necessário para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

§ 1.° - A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante vinte e quatro horas e calculada segundo os critérios fixados pela ABNT.

§ 2.° - São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária."

Decreto n° 11.445/07 – Diretrizes Nacionais para o Saneamento Básico

"Art. 45. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços.

§ 2º A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.

§ 11º As edificações para uso não residencial ou condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderão utilizar-se de fontes e métodos alternativos de abastecimento de água, incluindo águas subterrâneas, de reuso ou pluviais, desde que autorizados pelo órgão gestor competente e que promovam o pagamento pelo uso de recursos hídricos, quando devido.

0G1AA0A0

momentum
A maior empresa de loteamentos de lazer do Brasil
CRECI J-1.259

RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL
A empresa que mais implantou áreas verdes urbanas no Brasil
IRM
Programas de incentivo à aprendizagem de matemática nas escolas públicas

RESPONSABILIDADE COM O CONSUMIDOR
Prêmio Época ReclameAQUI As Melhores Empresas para o Consumidor
Eleita a melhor empresa para o consumidor por dois anos consecutivos
momentum ISO 14001 Gestão Ambiental ISO 9001 Gestão de Qualidade
Certificações nos serviços de conservação de loteamentos