

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO

ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES	3
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS	8
III.	PROJETOS	8
III.1.	APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO.....	8
III.2.	PROJETO DE REMEMBRAMENTO DE LOTES.....	9
III.2.1	Restrições gerais	10
	<i>Lotes contíguos por divisa lateral</i>	<i>10</i>
	<i>Lotes contíguos por divisa de fundo.....</i>	<i>10</i>
III.3.	PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES	10
III.3.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10
	<i>Usos.....</i>	<i>10</i>
	<i>Área edificável</i>	<i>10</i>
	<i>Taxa de ocupação</i>	<i>11</i>
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	<i>11</i>
	<i>Área permeável.....</i>	<i>11</i>
	<i>Recuos.....</i>	<i>11</i>
	<i>Nível do pavimento térreo.....</i>	<i>11</i>
	<i>Número máximo de pavimentos.....</i>	<i>12</i>
	<i>Altura máxima da edificação</i>	<i>12</i>
	<i>Área construída mínima</i>	<i>12</i>
	<i>Vagas de veículos</i>	<i>12</i>
	<i>Edícula.....</i>	<i>12</i>
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	<i>13</i>
	<i>Fechamento do perímetro da Área Residencial do Loteamento</i>	<i>13</i>
	<i>Acesso à Área Residencial</i>	<i>14</i>
III.3.2	Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL	14
	<i>Usos.....</i>	<i>14</i>
	<i>Área edificável</i>	<i>14</i>
	<i>Taxa de ocupação</i>	<i>14</i>
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	<i>15</i>
	<i>Área permeável.....</i>	<i>15</i>
	<i>Recuos.....</i>	<i>15</i>
	<i>Nível do pavimento térreo.....</i>	<i>15</i>
	<i>Número máximo de pavimentos.....</i>	<i>15</i>
	<i>Altura máxima da edificação</i>	<i>15</i>
	<i>Área construída mínima</i>	<i>16</i>
	<i>Vagas de veículos</i>	<i>16</i>
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	<i>16</i>
III.3.3	Restrições gerais	16
	<i>Taludes</i>	<i>16</i>
	<i>Escalonamento de níveis</i>	<i>16</i>
	<i>Recuos.....</i>	<i>16</i>
	<i>Piscinas.....</i>	<i>18</i>
	<i>Passeio</i>	<i>18</i>
	<i>Áreas Verdes.....</i>	<i>19</i>
IV.	OBRIGAÇÕES GERAIS	19
IV.1.	COMUNICAÇÃO VISUAL	19
IV.2.	MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS.....	20
IV.3.	LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS	20

IV.4.	ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO	21
IV.5.	POÇOS ARTESIANOS.....	21
IV.6.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES	22
IV.7.	EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS.....	22
IV.8.	HELICÓPTEROS	22
IV.9.	ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO.....	22
V.	OBRAS	22
V.1.	PESSOAL DE OBRA	22
V.2.	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA.....	23
V.3.	ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL	23
V.4.	LOTE DE APOIO	24
V.5.	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS	24
V.6.	INÍCIO DA OBRA	25
V.7.	TAPUME	26
V.8.	LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA	27
V.9.	TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS.....	27
V.10.	INSPEÇÃO DE OBRAS.....	27
V.11.	INTERRUPÇÃO DA OBRA	28
V.12.	FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	28
VI.	INFRAÇÕES.....	29
VII.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	30

I. DEFINIÇÕES

01. Para os fins deste Regulamento do Loteamento Terras Alphaville Rio Branco, os termos abaixo têm os seguintes significados:

AFASTAMENTO: vide RECUO.

ALINHAMENTO: linha divisória entre o LOTE e a VIA PÚBLICA.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: distância em linha perpendicular, compreendida entre a TOPOGRAFIA ORIGINAL do terreno na LINHA MEDIANA e o ponto mais alto da EDIFICAÇÃO.

ALVARÁ: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço.

ÁREA COMERCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais e de serviços, composta pelos LOTES 01 a 06 da quadra **C01** e LOTES 01 a 10 da quadra **C02**.

ÁREA CONSTRUÍDA: soma das áreas dos pisos cobertos de todos os PAVIMENTOS de uma EDIFICAÇÃO.

ÁREA COMPUTÁVEL: ÁREA CONSTRUÍDA considerada para cálculo de COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO conforme Legislação Municipal aplicável.

ÁREA EDIFICÁVEL: área do LOTE aonde, descontados todos os RECUOS, se pode edificar.

ÁREA DE LAZER: área composta pelo LOTE 01 da quadra **GA1**, onde será implementado e mantido pela ASSOCIAÇÃO, EDIFICAÇÕES e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO CLUBE. Nota: LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO poderá ser comercializado e implantado em etapas. Caso ocorra, os compradores da (s) fase (s) subsequentes à primeira etapa serão ASSOCIADOS, tendo os mesmos direitos e obrigações dos demais compradores do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO, podendo usufruir das ÁREAS DE LAZER do referido LOTEAMENTO, sem restrições. A implantação ou o cancelamento das etapas subsequentes à primeira implantada do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO ficará a exclusivo critério da VENDEDORA e da ALPHAVILLE.

ÁREA “NON AEDIFICANDI”: área onde não é permitido edificar.

ÁREA PERMEÁVEL: área do LOTE a ser mantida em suas condições naturais, tratada com vegetação ou revestida com piso semipermeável, de forma a possibilitar a infiltração de águas pluviais.

ÁREA RESIDENCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada a EDIFICAÇÕES residenciais unifamiliares.

ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a EDIFICAÇÕES residenciais unifamiliares, composta pelos , LOTES 01 a 12 da quadra **C1**, LOTES 01 a 16 da quadra **D1**, LOTES 01 a 24 da quadra **E1**, LOTES 01 a 16 da quadra **F1**, LOTES 01 a 21 da quadra **G1**, LOTES 01 a 34 da quadra **H1**, LOTES 01 a 19 da quadra **I1**, LOTES 01 a 30 da quadra **J1**, LOTES 01 a 36 da quadra **K1**, LOTES 01 a 14 da quadra **L1**, , LOTES 01 a 26 da quadra **N1**, , LOTES 01 a 26 da quadra **P1**, , LOTES 01 a 23 da quadra **R1**, LOTES 01 a 15 da quadra **S1**, LOTES 01 a 38 da quadra **T1**, LOTES 01 a 33 da quadra **U1**, LOTES 01 a 12 da quadra **AA1**, LOTES 01 a 07 da quadra **IA1**, LOTES 01 a 08 da quadra **JA1**.

ASSOCIAÇÃO: Associação Terras Alphaville Rio Branco sem fins econômicos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o EMPREENDIMENTO, composto pelos lotes da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e da ÁREA COMERCIAL, descritos neste REGULAMENTO, e fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme previsto no respectivo Estatuto Social. Caso seja implantada(s) outra (s) fase (s) do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO, a ASSOCIAÇÃO estenderá sua administração às referidas novas fases, conforme itens dispostos na Convenção de Condomínio.

ASSOCIADO: os ASSOCIADOS TITULARES e os ASSOCIADOS FUNDADORES, em conjunto.

ÁREAS VERDES: áreas denominadas por sistemas de lazer no projeto urbanístico do LOTEAMENTO.

BEIRAL: prolongamento, em balanço, da cobertura de uma EDIFICAÇÃO.

CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO: documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, após a validação do projeto aprovado na Prefeitura com o projeto aprovado na própria ASSOCIAÇÃO, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO: documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, a requerimento do ASSOCIADO quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, resulta na ÁREA COMPUTÁVEL máxima de construção permitida.

DESDOBRO: vide DESMEMBRAMENTO.

DESMEMBRAMENTO: subdivisão de LOTE para a constituição de novos LOTES.

DIVISA: linha limítrofe de um LOTE.

EDÍCULA: EDIFICAÇÃO acessória, afastada da EDIFICAÇÃO principal.

EDIFICAÇÃO: EDIFICAÇÃO única ou segmentada construída na ÁREA EDIFICÁVEL do LOTE.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR pela ÁREA DE LAZER. O EMPREENDIMENTO poderá ser comercializado e implantado em etapas. Caso ocorra, os compradores da (s) fase (s) subsequentes à primeira etapa serão condôminos, tendo os mesmos direitos e obrigações dos demais compradores do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO, podendo usufruir das ÁREAS DE LAZER do referido LOTEAMENTO, sem restrições. A implantação ou o cancelamento das etapas subsequentes à primeira implantada do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO ficará a exclusivo critério da VENDEDORA e da ALPHAVILLE.

“HABITE-SE”: ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar uma EDIFICAÇÃO.

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: vide COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO.

JIRAU: vide MEZANINO.

LINHA DE REFERÊNCIA: linha imaginária traçada paralelamente à TESTADA, tangenciando o ponto da projeção horizontal da EDIFICAÇÃO principal mais próximo à TESTADA.

LINHA MEDIANA: linha imaginária traçada entre o ponto mediano da TESTADA e o ponto mediano da DIVISA de fundo do LOTE.

LOGRADOURO PÚBLICO: todo e qualquer espaço de uso público comum.

LOTE: menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à EDIFICAÇÃO.

LOTE DE APOIO: LOTE que faz DIVISA com o LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização por meio de autorização do proprietário cedente por escrito.

LOTE DE EXTREMO DE QUADRA: LOTE que tem uma das laterais voltada para área verde; para definição dos RECUOS, esses LOTES são considerados iguais aos LOTES de meio de quadra.

LOTEAMENTO: Loteamento Terras Alphaville Rio Branco, comercialmente identificado como Terras Alphaville Rio Branco, registrado na matrícula nº 2619 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco – Acre.

MARQUISE: cobertura em balanço ou não, sem acesso ou circulação de pessoas.

MEZANINO: PAVIMENTO intermediário entre o piso e o teto de um PAVIMENTO com área máxima de 1/4 (um quarto) da área do PAVIMENTO imediatamente inferior.

MULTA TIPO A, B, C ou D: tipos de multa aplicáveis ao ASSOCIADO, conforme valores definidos neste REGULAMENTO.

MULTAS: MULTAS TIPO A, B, C e D referidas em conjunto.

MURO DE ARRIMO: muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE.

MURO DE DIVISA: muro de fechamento perimetral construído nos limites do LOTE nas DIVISA de fundo e nas DIVISAS laterais, exceto no trecho compreendido pelo RECUO frontal. Caso seja implantada(s) outra(s) fase(s) do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO, o muro de fechamento executado pela ALPHAVILLE que vier a perder sua função de fechamento da ÁREA RESIDENCIAL poderá ser apropriado como MURO DE DIVISA, desde que aprovado pela ASSOCIADA FUNDADORA.

OBRA: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

PASSEIO: parte da VIA PÚBLICA destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR: superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa, ou pisos com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) de um PAVIMENTO escalonado.

PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma EDIFICAÇÃO situado no mesmo nível ou qualquer PAVIMENTO ESCALONADO.

PAVIMENTO ESCALONADO: PAVIMENTO segmentado por PATAMARES subsequentes admitindo-se uma diferença de nível entre os mesmos, não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e que não gera planos sobrepostos.

PAVIMENTO SUPERIOR: PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO TÉRREO: PAVIMENTO de acesso principal à EDIFICAÇÃO.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PONTO DE REFERÊNCIA: ponto de cruzamento entre a LINHA MEDIANA e a LINHA DE REFERÊNCIA, tomado na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE.

PREFEITURA: Prefeitura Municipal de Rio Branco, Acre.

RECUO: distância entre a linha de projeção da EDIFICAÇÃO no plano horizontal e as DIVISAS laterais, de fundo e frontal do LOTE; distância entre as linhas de projeção das EDIFICAÇÕES existentes em um mesmo LOTE; a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

REGULAMENTO: Regulamento do Loteamento Terras Alphaville Rio Branco, de que trata o presente instrumento.

REMEMBRAMENTO: reagrupamento de LOTES contíguos para a constituição de LOTES maiores.

SERVIDÃO: ÁREA “NON AEDIFICANDI” destinada a receber redes públicas e/ ou privadas de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais.

SUBSOLO: PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO.

TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: taxa definida no Estatuto Social.

TAXA DE MANUTENÇÃO: taxa definida no Estatuto Social.

TAXA DE OCUPAÇÃO: índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, determina a área de projeção horizontal máxima permitida para EDIFICAÇÃO no LOTE.

TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. sociedade com sede em São Paulo, Capital, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 19.371.493/0001-02, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, CEP 05425-070, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, empreendedora responsável pela execução das obras de infraestrutura do Loteamento

TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO CLUBE: denominação também utilizada para designar a ÁREA DE LAZER, embora não seja dotada de personalidade jurídica própria, uma vez que pertencente à ASSOCIAÇÃO.

TESTADA: alinhamento de acesso ao LOTE. Para fins deste REGULAMENTO cada LOTE terá sua TESTADA com a mesma orientação dos demais LOTES da quadra em que está situado.

TOPOGRAFIA MODIFICADA: perfil modificado do terreno após o recebimento do LOTE, conforme modificações realizadas pelo ASSOCIADO.

TOPOGRAFIA ORIGINAL: perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do LOTEAMENTO e entrega do LOTE ao ASSOCIADO.

UNIFICAÇÃO: vide REMEMBRAMENTO.

VENDEDORA: B P EMPREENDIMENTOS SPE EIRELI sociedade com sede no município de Ocuauçu, Estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 21.079.103/0001-69, na Av. Carlos Colombo, n.º 01, Centro, CEP 17.540-000, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, proprietária da gleba do EMPREENDIMENTO que será implementado pela ALPHAVILLE.

VIA PÚBLICA: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres. Caso seja implantada(s) outra (s) fase (s) do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO, o sistema viário poderá ser ampliado, conforme diretrizes definidas pela ALPHAVILLE. As VIAS poderão ser locadas inclusive em áreas confrontantes aos LOTES.

VIELA SANITÁRIA: ÁREA “NON AEDIFICANDI” que possui rede(s) pública(s) e/ou privada(s) de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

II. DISPOSIÇÕES GERAIS

02. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do LOTEAMENTO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

03. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de OBRAS.

04. No caso de contraposição entre a legislação vigente e eventuais modificações na mesma e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO.

05. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto os relacionados no **item 06** e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no Estatuto Social.

06. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos: LOTE 01 da quadra GA1 e LOTE 01 da quadra FA1 (ÁREA DE LAZER e sede da ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHAVILLE NOME), LOTE 01 da quadra EA1 (portaria da ÁREA RESIDENCIAL), LOTES EQ01, EQ03, EQ07, EQ08, EQ09, EQ10 e EQ11, ÁREAS VERDES, VIELAS e Sistemas de Lazer, pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

07. Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.

08. O ASSOCIADO responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

III. PROJETOS

III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

09. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à EDIFICAÇÃO já concluída, REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO. (multa tipo D)

10. Para a aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO: duas vias do projeto arquitetônico, contendo planta de todos os pavimentos, inclusive planta da cobertura; elevações das fachadas e mínimo de dois cortes; uma via do levantamento planialtimétrico; uma cópia do contrato de compra e venda; uma cópia da guia ART ou RRT recolhida de autoria de projeto e responsabilidade técnica; croqui do canteiro de obras indicando o local de acesso, do sanitário e das ligações de água e energia; entre outros documentos e projetos que a ASSOCIAÇÃO julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

11. O projeto para aprovação deverá ser feito usando como base as dimensões do LOTE obtidas através do levantamento planialtimétrico. A ASSOCIAÇÃO poderá dar-se o direito de recusar qualquer projeto executado sobre outra base, salvo para mera consulta.
12. Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.
13. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado e certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS. Após a comparação e validação do projeto aprovado pela PREFEITURA com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, será emitida a CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS. (multa tipo D)
14. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS. (multa tipo D)
15. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
16. Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme o Estatuto Social.
17. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as EDIFICAÇÕES, mesmo depois de concluídas, com “HABITE-SE” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.
18. O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à EDIFICAÇÃO pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior.

III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO DE LOTES

19. Os LOTES somente poderão sofrer alterações, em relação as suas dimensões originais, após a quitação do preço junto à empreendedora e vendedora e posterior transferência do imóvel para a titularidade do proprietário, ou, caso haja saldo devedor, mediante instituição de garantia, por meio de escritura de venda e compra com alienação fiduciária, bem como deverá receber autorização prévia do projeto da ASSOCIAÇÃO e do titular dos LOTES.
20. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores. Não é permitido o desdobro dos lotes, conforme Diretrizes Urbanísticas. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável. (multa tipo D)
21. A ASSOCIAÇÃO deverá acompanhar o número de LOTES do EMPREENDIMENTO, para não ultrapassar o número inicial constante no projeto original, aprovado junto à municipalidade.

III.2.1 Restrições gerais

Lotes contíguos por divisa lateral

22. Para LOTES contíguos por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade total dos LOTES, podendo a sua recomposição serem feita unicamente por TESTADA.

Lotes contíguos por divisa de fundo

23. Para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitido o REMEMBRAMENTO para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. No LOTE resultante, somente é permitida a construção de EDIFICAÇÃO na ÁREA EDIFICÁVEL.

III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES

24. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das EDIFICAÇÕES. As restrições gerais valem para projetos da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ÁREA COMERCIAL, e as restrições específicas referem-se às áreas separadamente. Tanto as restrições gerais quanto as restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos. (multa tipo C)

III.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Usos

25. Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA na ÁREA EDIFICÁVEL. Tais EDIFICAÇÕES se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (multa tipo D)

26. Não é permitida a construção de EDIFICAÇÃO residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer EDIFICAÇÃO em forma de condomínio edilício. (multa tipo C)

27. Não é permitida a construção de EDIFICAÇÕES para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercer nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer. (multa tipo C)

Área edificável

28. Nos LOTES a seguir a EDIFICAÇÃO deverá estar contida na ÁREA EDIFICÁVEL, sendo vetado qualquer tipo de EDÍCULA. (multa tipo C)

Quadra **C1** – todos os LOTES;

Quadra **I1** – todos os LOTES;

Quadra **L1** – todos os LOTES;

Quadra **R1** – todos os LOTES;

Quadra **S1** – todos os LOTES;

Quadra **AA1** – todos os LOTES;

Quadra **IA1** – todos os LOTES;

Quadra **JA1** – todos os LOTES;

Taxa de ocupação

29. A área de projeção da EDIFICAÇÃO principal, somada à área de projeção da EDÍCULA, quando for o caso, não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 60% (sessenta por cento). (multa tipo D)

30. O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO. (multa tipo D)

Coefficiente de aproveitamento

31. A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO principal, somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA, quando for o caso, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 1,2 (um vírgula dois). (multa tipo D)

Área permeável

32. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, serem computadas as faixas de RECUOS previstas neste REGULAMENTO. (multa tipo D)

Recuos

33. A EDIFICAÇÃO principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios: (multa tipo D)

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros);

RECUO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta);

RECUO de fundo: 3,00m (três metros);

RECUO entre a EDIFICAÇÃO principal e a EDÍCULA: 3,00m (três metros).

34. Todos os RECUOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo de projeção horizontal da EDIFICAÇÃO (projeção de alvenarias ou outros elementos arquitetônicos) descontada as projeções citadas no **item 84**, quando houver. Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS. (multa tipo D)

35. O SUBSOLO deverá atender aos mesmos RECUOS mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS. (multa tipo D)

36. Com exceção dos LOTES com obrigatoriedade de execução de EDIFICAÇÃO na ÁREA EDIFICÁVEL, a EDÍCULA poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os RECUOS laterais e o RECUO até a EDIFICAÇÃO principal. (multa tipo D)

Nível do pavimento térreo

37. O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do PONTO DE REFERÊNCIA. Esse PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de ÁREA CONSTRUÍDA. (multa tipo D)

Número máximo de pavimentos

- 38.** Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR), além de um SUBSOLO. (multa tipo D)
- 39.** Será permitido o acréscimo de MEZANINO de acordo com a Legislação Municipal, sem prejuízo dos itens deste REGULAMENTO. (multa tipo D)

Altura máxima da edificação

- 40.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 11,00m (onze metros), conforme definição. Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com altura máxima de 2,00m (dois metros) que estejam recuados das bordas em, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (multa tipo D)

Área construída mínima

- 41.** A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO principal, somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA, quando for o caso, não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). (multa tipo D)

Vagas de veículos

- 42.** O projeto arquitetônico da EDIFICAÇÃO deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela Legislação Municipal, sendo vedada à utilização das faixas de RECUO frontal e lateral como vaga permanente. (multa tipo D)
- 43.** Desde que atenda a Legislação Municipal e as seguintes restrições, os AFASTAMENTOS laterais poderão ser ocupados da seguinte forma: (multa tipo D)
- a) Somente um dos AFASTAMENTOS laterais poderá ser ocupado.
 - b) Dentro da faixa de AFASTAMENTO lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar 3,20 m (três metros e vinte centímetros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.
 - c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 6,00 m (seis metros), dentro da faixa de AFASTAMENTO.
 - d) A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário.
 - e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a privacidade do vizinho.

Edícula

- 44.** A EDÍCULA deverá sempre ser construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico. (multa tipo D)
- 45.** O pé-direito mínimo permitido para a EDÍCULA é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), ou conforme Legislação Municipal, o que for mais restritivo. (multa tipo D)
- 46.** A ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO principal. (multa tipo D)

47. A parede de fundo da EDÍCULA deverá ser revestida e pintada. Somente serão permitidos acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

Fechamentos individuais dos lotes

48. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nos RECUOS e nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido na faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima total, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 2,00m (dois metros). (multa tipo D)

Fechamento do perímetro da Área Residencial do Loteamento

49. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pela ALPHAVILLE poderá ser de muro, gradil ou alambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE. (multa tipo D)

50. Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE. (multa tipo D)

51. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR executado pela ALPHAVILLE, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada: 0,25m (vinte e cinco centímetros) e altura mínima: 2,00m (dois metros).

52. O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento dos LOTES atinjam os locais onde eles se situarão. A ALPHAVILLE poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de LOTES.

53. A ALPHAVILLE poderá retirar fechamentos executados inclusive dentro de LOTES, para implantação de novas expansões, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. (multa tipo D)

54. O ASSOCIADO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE. Para aplicação de revestimentos, no caso de muro, pintura ou projeto paisagístico, no caso de gradil ou alambrado, deverá submeter o projeto para aprovação pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)

55. Não é permitido construir muros nos RECUOS laterais e de fundos paralelamente aos fechamentos executados pela ALPHAVILLE na DIVISA do LOTE, sejam estes muro, gradil ou alambrado. (multa tipo D)

56. A ASSOCIAÇÃO promoverá a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO.

57. O ASSOCIADO ou morador autoriza o ingresso no LOTE do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário. (multa tipo C)

58. O ASSOCIADO ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio LOTE, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação da vegetação existente.

Acesso à Área Residencial

59. Permitido o fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, a entrada de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro. (multa tipo C)

III.3.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL

Usos

60. É permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO. (multa tipo A)

61. São expressamente proibidos a instalação e o funcionamento de: (multa tipo C)

- a)** Motéis e estabelecimentos congêneres (qualquer tipo de estabelecimento hoteleiro deverá assegurar, por seu projeto e modo de funcionamento, que sua atividade não derivará para motel);
- b)** Indústrias de qualquer espécie;
- c)** Comércio de ferro velho e sucata;
- d)** Serviços de oficina, tais como: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria e torneadores;
- e)** Serviços de manutenção de frotas, garagens de empresas de transportes, e/ou de equipamentos pesados;
- f)** Depósito de resíduos industriais;
- g)** Serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
- h)** Estabelecimentos de uso institucional, tais como: quadra de escola de samba, hospital, pronto socorro, maternidade, sanatório, albergue, asilo, orfanato, serviço funerário, igreja e locais de culto.

62. É proibida a emissão de odores desagradáveis, fumaça ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente, bem como o excesso de barulho. (multa tipo C)

63. A ASSOCIAÇÃO poderá exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida no LOTE.

Área edificável

64. Em todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL a EDIFICAÇÃO deverá estar contida na ÁREA EDIFICÁVEL, sendo vetado qualquer tipo de EDÍCULA. (multa tipo D)

Taxa de ocupação

65. A área de projeção da EDIFICAÇÃO não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 60% (sessenta por cento). (multa tipo D)

66. O SUBSOLO deverá respeitar a TAXA DE OCUPAÇÃO conforme a legislação aplicável. (multa tipo D)

Coefficiente de aproveitamento

67. A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 2,00 (dois). (multa tipo D)

Área permeável

68. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstas neste REGULAMENTO. (multa tipo D)

Recuos

69. A EDIFICAÇÃO deverá obedecer aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios: (multa tipo D)

RECUO frontal: 6,00m (seis metros);

RECUOS laterais: 2,00m (dois metros);

RECUO de fundo: 4,00m (quatro metros).

70. Os SUBSOLOS deverão respeitar somente o RECUO frontal desde que garantida a ÁREA PERMEÁVEL mínima. (multa tipo D)

71. Todos os RECUOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo da projeção horizontal da EDIFICAÇÃO descontadas as projeções citadas no **item 84**, quando houver. Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS.

72. Nos RECUOS frontal e lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO e da PREFEITURA.

Nível do pavimento térreo

73. O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do PONTO DE REFERÊNCIA. O PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de ÁREA CONSTRUÍDA. (multa tipo D)

Número máximo de pavimentos

74. Serão permitidos, no máximo, o número de PAVIMENTOS conforme Legislação Municipal, ou o número máximo de 02 (dois) PAVIMENTOS acima do PAVIMENTO TÉRREO, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS. (multa tipo D)

75. Será permitido o acréscimo de MEZANINO de acordo com a Legislação Municipal, sem prejuízo dos itens deste REGULAMENTO. (multa tipo D)

Altura máxima da edificação

76. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser conforme Legislação Municipal ou de 12,00m (doze metros), considerando-se o mais restritivo. (multa tipo D)

77. Os volumes da caixa d'água e da casa de máquinas deverão estar volumetricamente integrados à EDIFICAÇÃO, além de serem revestidos e pintados. (multa tipo D)

Área construída mínima

78. A ÁREA CONSTRUÍDA total não poderá ser inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados). (multa tipo D)

Vagas de veículos

79. A utilização de vagas e rampas para estacionamento de veículos, bem como suas implantações e dimensionamentos mínimos obrigatórios, seguirão as disposições da Legislação Municipal aplicável. (multa tipo D)

Fechamentos individuais dos lotes

80. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nos RECUOS e nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido na faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima total, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 2,00m (dois metros). (multa tipo D)

III.3.3 Restrições gerais

Taludes

81. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 : 1 (um e meio de base por um de altura). (multa tipo A)

Escalonamento de níveis

82. Para a utilização de PAVIMENTOS ESCALONADOS, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter ÁREA CONSTRUÍDA mínima de 10,00m² (dez metros quadrados). (multa tipo D)

Recuos

83. LOTES unificados por DIVISA de fundo são considerados LOTES com duas TESTADAS, portanto, devem respeitar para cada uma das TESTADAS um RECUO frontal. (multa tipo D)

84. É permitida a projeção de BEIRAS, MARQUISES e/ou jardineiras sobre as faixas de AFASTAMENTOS laterais, desde que avancem no máximo 0,50m (cinquenta centímetros). Nos AFASTAMENTOS frontal e de fundo é permitida a projeção de BEIRAS, MARQUISES, varandas e/ou jardineiras, desde que avancem no máximo 1,00m (um metro). (multa tipo D)

85. Na faixa de RECUO frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas Concessionárias locais e posteriormente definidos pela ASSOCIAÇÃO. É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira no padrão e localização definidos pela ASSOCIAÇÃO. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta. (multa tipo D)

86. A faixa de RECUO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE nas DIVISAS laterais dentro do RECUO frontal. (multa tipo C)

87. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE dentro da faixa de RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de 16

0,15m (quinze centímetros). É permitido a implantação de rampa de acesso para garagem e escadaria para acesso aos pavimentos. As contenções para rampas e primeiro patamar da escadaria poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à TESTADA. (multa tipo C)

88. Na faixa de RECUO frontal é permitido implantar rampas, escadarias e passarelas suspensas, desde que sejam respeitados os RECUOS laterais e um RECUO de 1,50m (um metro e cinquenta) do alinhamento frontal. (multa tipo C)

89. É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no RECUO frontal, desde que seja respeitado o RECUO de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado. (multa tipo C)

90. Nas faixas de RECUO lateral é permitido implantar o abrigo para gás conforme padrão definido pela ASSOCIAÇÃO e recomendações das normas de segurança aplicáveis. (multa tipo D)

91. Sobre o terreno somente são permitidas a instalação de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado. (multa tipo C)

92. Na aplicação dos devidos RECUOS, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir: (multa tipo C)

$$RC = \frac{R - (RF + RL)}{2}, \text{ onde:}$$

RC - Raio de concordância;
R - Raio da curva que define a TESTADA ou DIVISA;
RF - Valor do RECUO frontal ou de fundo;
RL - Valor do RECUO lateral.

93. Nos LOTES, onde passa uma VIELA SANITÁRIA, ainda que RECUO menor seja previsto neste REGULAMENTO, o RECUO será sempre de 3,00m (três metros) na faixa do LOTE onde a viela foi implantada. (multa tipo D)

Fechamentos individuais dos lotes

94. É permitida a execução de fechamento frontal do LOTE desde que seja respeitado o RECUO frontal. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO é de 2,00m (dois metros). (multa tipo D)

95. É permitida a execução de MUROS DE DIVISA de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros). (multa tipo C)

96. É permitida a execução de muro de fechamento entre EDIFICAÇÕES e MUROS DE DIVISA laterais. Sua altura máxima não poderá superar a altura do MURO DE DIVISA o qual é adjacente. (multa tipo C)

97. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pela ALPHAVILLE. Da mesma forma, a somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pela ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente. (multa tipo C)

98. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes, estes deverão ser finalizados junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela ALPHAVILLE, os taludes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros. (multa tipo C)

99. Nas DIVISAS dos LOTES que confrontam com área verde ou sistema de lazer, excetuando-se os fechamentos executados pela ALPHAVILLE, somente poderá ser executado fechamento em gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,00m (dois metros). (multa tipo C)

100. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante aprovação de projeto junto à ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

Piscinas

101. A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE: (multa tipo D)

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros);

RECUO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

RECUO de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

102. A casa de bombas da PISCINA deverá atender aos mesmos RECUOS exigidos para a PISCINA. Quando fizer parte do volume da EDÍCULA, poderá estar junto à DIVISA de fundo, respeitando sempre os RECUOS laterais da EDÍCULA. (multa tipo D)

103. Chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, quando executados junto ao MURO DE DIVISA, não poderão exceder a altura deste. Caso o MURO DE DIVISA não tenha sido executado pelo ASSOCIADO, será necessária a execução de estrutura independente descoberta em alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois metros). (multa tipo C)

104. As PISCINAS executadas em LOTES livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. (multa tipo C)

105. Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

Passeio

106. O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres. (multa tipo D)

107. O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme Legislação Municipal. (multa tipo D)

Áreas Verdes

108. Nos LOTES que fazem DIVISAS com ÁREAS VERDES fica terminantemente vetado qualquer tipo de acesso através destas áreas. O ASSOCIADO ou morador é ciente que este REGULAMENTO não considera estas DIVISAS como ALINHAMENTOS, independentemente à interpretação da legislação local. (multa tipo D)

109. Os ASSOCIADOS proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente as ÁREAS VERDES limítrofes, através do projeto paisagístico do LOTE, mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das disposições acima. (multa tipo D)

110. A integração do projeto paisagístico do LOTE não faz da área verde limítrofe propriedade do ASSOCIADO. Não é permitida a construção de elementos arquitetônicos ou instalação de equipamentos urbanos ou de iluminação na área verde, e é proibido qualquer tipo de acesso ao lote através da mesma. (multa tipo D)

111. Concedida autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção das ÁREAS VERDES incorporadas visualmente. (multa tipo A)

112. O paisagismo das ÁREAS VERDES limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)

113. Só é permitida a retirada de vegetação das ÁREAS VERDES, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico à ASSOCIAÇÃO e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA. (multa tipo D)

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS

IV.1. COMUNICAÇÃO VISUAL

114. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas em **V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS** nas ÁREAS RESIDENCIAL E COMERCIAL. (multa tipo D)

115. Nos LOTES e nas EDIFICAÇÕES concluídas da ÁREA RESIDENCIAL é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO especificamente para essa finalidade, na portaria da ÁREA RESIDENCIAL.

116. Nos LOTES e nas EDIFICAÇÕES concluídas da ÁREA COMERCIAL é proibida a instalação de tabuleta (outdoor) ou painel, seja para publicidade própria ou de terceiros, exceto os destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE ou por empresas contratadas para esse fim.

117. Na entrada da ÁREA COMERCIAL e em outros locais determinados pela ASSOCIAÇÃO, será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios, a qual deverá obedecer ao padrão único aprovado pela ASSOCIAÇÃO.

118. Na entrada e nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios. Os anúncios indicativos deverão atender as seguintes condições:

- a)** a área total do anúncio não deverá ultrapassar 4,00m² (quatro metros quadrados);

- b) quando o anúncio indicativo for composto apenas de letras, logomarcas ou símbolos grampeados ou pintados na parede, a área total do anúncio será aquela resultante do somatório dos polígonos formados pelas linhas imediatamente externas que contornam cada elemento inserido na fachada;
- c) quando o anúncio indicativo estiver instalado em suportes em forma de totens ou estruturas tubulares, deverá estar contido dentro de LOTE, não ultrapassar a área máxima citada nos itens anteriores e não ultrapassar a altura máxima de 5,00m (cinco metros), incluídas a estrutura e a área total do anúncio;
- d) não serão permitidos anúncios que descaracterizem as fachadas das EDIFICAÇÕES com a colocação de painéis ou outro dispositivo;
- e) o anúncio indicativo não poderá avançar sobre o PASSEIO e/ou sobre os LOTES vizinhos;
- f) não serão permitidas pinturas, apliques ou quaisquer outros elementos com fins promocionais ou publicitários, que sejam vistos dos logradouros públicos, além daqueles definidos nos itens acima;
- g) a altura máxima de qualquer parte do anúncio indicativo não deverá ultrapassar, em nenhuma hipótese, a altura máxima de 5,00m (cinco metros);
- h) na hipótese da EDIFICAÇÃO abrigar mais de uma atividade, o anúncio poderá ser subdividido em outros, desde que sua área total não ultrapasse os limites estabelecidos nos itens acima;
- i) quando o LOTE for de esquina ou tiver mais de uma DIVISA voltada para LOGRADOURO PÚBLICO, será permitido um anúncio por DIVISA, atendendo, cada um, às exigências estabelecidas nos itens acima;
- j) nos LOTES edificadas somente serão permitidos anúncios indicativos das atividades neles exercidas e que estejam em conformidade com as disposições estabelecidas neste REGULAMENTO;
- k) não será permitida, nos LOTES edificadas, a colocação de "banners", faixas ou qualquer outro elemento, dentro ou fora de LOTE, visando chamar a atenção da população para ofertas, produtos ou informações que não aquelas estabelecidas em Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas em **V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**.

IV.2. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS

119. Sem prejuízo de a ASSOCIAÇÃO manter a vegetação aparada nos LOTES não construídos, o ASSOCIADO é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do LOTEAMENTO, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. (multa tipo D)

IV.3. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS

120. São de responsabilidade do ASSOCIADO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, a ALPHAVILLE ou a ASSOCIAÇÃO de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua EDIFICAÇÃO e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva. (multa tipo D)

IV.4. SISTEMA VIÁRIO

- 121.** O peso dos veículos deve atender o disposto no Manual de Manutenção do EMPREENDIMENTO, assim como aos critérios normativos vigentes. (multa tipo B)
- 122.** O acesso aos lotes deverá ser realizado de forma que não danifique os drenos executados sob as guias em toda extensão do viário, evitando escavação próxima e perfuração.

IV.5. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

- 123.** Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos. (multa tipo A)
- 124.** Todo ASSOCIADO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais em uma das faixas de RECUO lateral. (multa tipo D)
- 125.** Os ASSOCIADOS dos LOTES envolvidos, no caso de redes privadas, deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado à ASSOCIAÇÃO.
- 126.** Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. (multa tipo D)
- 127.** Deverão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública. (multa tipo D)
- 128.** Nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (VIELA SANITÁRIA) não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executadas pela ALPHAVILLE, a ASSOCIAÇÃO fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES. (multa tipo D)
- 129.** As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTE do ASSOCIADO cedente. (multa tipo D)
- 130.** O esgoto deverá ser lançado na rede existente. (multa tipo D)
- 131.** O ASSOCIADO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de EDIFICAÇÕES implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes. (multa tipo D)
- 132.** É proibida a utilização inversa das redes. (multa tipo D)
- 133.** O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotamento sanitário. (multa tipo D)

IV.6. POÇOS ARTESIANOS

134. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos para as PISCINAS. Fazem-se necessárias a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental) e a prévia autorização da ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)

IV.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

135. As instalações elétricas, da ÁREA COMERCIAL e da ÁREA RESIDENCIAL, ramais de ligação de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente aéreas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as EDIFICAÇÕES. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela ASSOCIAÇÃO e das Concessionárias de serviços públicos. (multa tipo D)

IV.8. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

136. Não é permitida a execução de EDIFICAÇÕES pré-fabricadas em madeira, e outros materiais, construídas fora do canteiro de obras e montadas no LOTE. Elementos pré-fabricados para vedações, coberturas, pilares e vigas são permitidos e soluções com elementos estruturais aparentes deverão aprovados pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)

IV.9. HELICÓPTEROS

137. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)

IV.10. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

138. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do LOTE do ASSOCIADO ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais. (multa tipo A)

139. Não é permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade COMERCIAL), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança. (multa tipo A)

V. OBRAS

140. Deverá ser apresentado à ASSOCIAÇÃO um croqui do canteiro de OBRAS aonde conste a marcação dos acessos, representação do fechamento por tapumes e/ou muros, as ligações de água e energia, alojamento dos empregados e barracão para guarda de material, posição da fossa séptica, delimitação do lote de apoio (quando houver) e quaisquer outras informações que a ASSOCIAÇÃO julgar necessárias. (multa tipo A)

V.1. PESSOAL DE OBRA

141. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo ASSOCIADO deverá ser cadastrado junto à ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)

142. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do LOTEAMENTO, sobretudo da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1 e 2) ou sempre que solicitado. (multa tipo A)

143. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar à ASSOCIAÇÃO para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA. (multa tipo A)

V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

144. Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. (multa tipo B)

145. Para as OBRAS da ÁREA COMERCIAL, o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo B)

146. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas. (multa tipo B)

V.3. ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL

147. O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedadas suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO. (multa tipo A)

148. Para LOTES que tenham fechamento executado pela ALPHAVILLE, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento. (multa tipo A)

149. Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou LOTES vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de OBRAS somente quando esta se der acima da altura do tapume. (multa tipo A)

150. Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou "containers" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados. (multa tipo A)

151. O esgoto da OBRA deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, assim como a execução de fossas de qualquer tipo, salvo os casos quando a rede de esgoto do LOTEAMENTO não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento. (multa tipo A)

152. Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (multa tipo A)

153. É permitido o pernoite de apenas uma pessoa por OBRA, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso a ASSOCIAÇÃO constate a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao LOTEAMENTO negado. (multa tipo A)

V.4. LOTE DE APOIO

154. É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente. (multa tipo B)

155. O LOTE DE APOIO deverá ter DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. (multa tipo B)

156. O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada. (multa tipo D)

157. Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

158. A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do ALVARÁ. (multa tipo C)

159. A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item **V.2 HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA** (multa tipo B)

160. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, área de lazer ou ÁREAS VERDES. (multa tipo B)

161. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/ revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA nas vias públicas, jardins, praças, no PASSEIO, área de lazer ou ÁREAS VERDES que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO. (multa tipo C)

162. No entorno da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA. (multa tipo C)

163. O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA. (multa tipo C)

164. É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO. Qualquer avaria causada por caminhões nos LOTES vizinhos ou nos passeios deverá ser reparada imediatamente pelo ASSOCIADO responsável pela obra. (multa tipo C)

- 165.** Os LOTES DE EXTREMO DE QUADRA não poderão utilizar-se, sob nenhuma hipótese, das ÁREAS VERDES como apoio ou acesso. Qualquer avaria causada pela obra em ÁREAS VERDES deverá ser imediatamente relatada à ASSOCIAÇÃO para tomada das providências cabíveis. (multa tipo C)
- 166.** O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). (multa tipo C)
- 167.** Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a VIA PÚBLICA, possibilitando a decantação de sólidos. (multa tipo A)
- 168.** Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. (multa tipo A)
- 169.** Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. (multa tipo A)
- 170.** O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)

v.6. INÍCIO DA OBRA

- 171.** Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)
- 172.** A CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados:
- a)** O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
 - b)** Quitação integral do LOTE;
 - c)** A aprovação do projeto pela PREFEITURA;
 - d)** A emissão do ALVARÁ pela prefeitura;
 - e)** A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, compatibilizando-o com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.
- 173.** Conforme disposto no Instrumento de Venda e Compra e no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, as obras poderão iniciar somente se o ASSOCIADO estiver adimplente com o pagamento das despesas devidas à ASSOCIAÇÃO, e apresente cópia atualizada da matrícula do respectivo lote, com o registro da Escritura de Venda e Compra (com ou sem alienação fiduciária em garantia); (multa tipo A)
- 174.** A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO.
- 175.** Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir

projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)

176. A EDÍCULA não pode ser construída antes do início da EDIFICAÇÃO principal. No entanto, após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da OBRA. (multa tipo D)

177. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, salvo nos casos em que a rede de esgoto do LOTEAMENTO não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento. (multa tipo B)

178. Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO, a vistoria de gabarito obrigatória. (multa tipo B)

v.7. TAPUME

179. Antes de qualquer atividade no LOTE, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes. (multa tipo B)

180. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE. (multa tipo C)

181. Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de ÁREAS VERDES ou de praças públicas com tapume. (multa tipo A)

182. Para LOTES inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da OBRA e/ ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais. (multa tipo A)

183. Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pela ASSOCIAÇÃO e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da OBRA. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda, excetuando-se as OBRAS em LOTES da ÁREA COMERCIAL que poderão ter a personalização de tapumes, desde que os projetos destes sejam previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo B)

184. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da OBRA. (multa tipo A)

185. O ASSOCIADO poderá construir os MUROS DE DIVISA no início da OBRA. Ainda que estes muros sejam menores, poderão substituir os tapumes nos trechos onde forem executados. Para estes casos é necessário que se execute o fechamento com tapumes nas DIVISAS restantes de forma a cercar todo o perímetro do LOTE. Os muros e os tapumes deverão ser pintados conforme **item 183**.

186. Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA. (multa tipo B)

187. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada. (multa tipo A)

188. Caso a OBRA localize-se em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, o tapume deverá fechar a extensão do LOTE junto à DIVISA com a área verde. (multa tipo A)

v.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA

189. É expressamente proibido utilizar energia e água de LOTES vizinhos e/ ou EDIFICAÇÕES que não façam DIVISA lateral ou de fundo. (multa tipo A)

190. Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos. (multa tipo A)

191. Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos. (multa tipo A)

v.9. TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS

192. O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. (multa tipo A)

193. Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes. (multa tipo A)

194. Concedida a autorização pela ASSOCIAÇÃO, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da OBRA, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O ASSOCIADO e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço. (multa tipo A)

195. Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinhos. (multa tipo A)

196. A TOPOGRAFIA ORIGINAL da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus. (multa tipo C)

197. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, ÁREAS VERDES e/ou canteiros públicos não poderão ser alteradas. (multa tipo C)

198. Caso as OBRAS de terraplenagem e/ ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao ASSOCIADO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. (multa tipo C)

199. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as ÁREAS VERDES, praças públicas e jardins. (multa tipo C)

v.10. INSPEÇÃO DE OBRAS

200. A ASSOCIAÇÃO poderá realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do LOTEAMENTO, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste REGULAMENTO. (multa tipo A)

201. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de OBRAS, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente REGULAMENTO. (multa tipo A)

202. No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o ASSOCIADO fica obrigado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto à ASSOCIAÇÃO e posteriormente à PREFEITURA. (multa tipo D)

203. Na frente da OBRA deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas. (multa tipo B)

204. Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO, será permitida a instalação de placa informativa de “futuras instalações” das EDIFICAÇÕES. Tal placa deverá ser previamente aprovada pela ASSOCIAÇÃO e poderá manter-se no LOTE durante o decorrer do andamento da OBRA. (multa tipo B)

v.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA

205. Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o ASSOCIADO deverá: (multa tipo A)

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

206. Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do RECUO frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual LOTE DE APOIO da OBRA deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. (multa tipo A)

207. O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação. (multa tipo B)

v.12. FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

208. Ao término da OBRA, o ASSOCIADO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITE-SE” à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados: (multa tipo C)

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;

- b) A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE ou no LOTE DE APOIO;
 - c) A reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO;
 - d) O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.
- 209.** Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias. (multa tipo C)
- 210.** Obtido o “HABITE-SE”, antes de ocupar a EDIFICAÇÃO, o ASSOCIADO deverá apresentá-lo à ASSOCIAÇÃO, para confrontação dos dados do “HABITE-SE” obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO anteriormente expedida.
- 211.** Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO para os fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.
- 212.** Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO poderá:
- a) Considerar o “HABITE-SE” aceito; ou
 - b) Expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO, para que o ASSOCIADO possa requerer novo “HABITE-SE” à PREFEITURA.
- 213.** Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou novo pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.
- 214.** A ocupação da EDIFICAÇÃO somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITE-SE” e respectiva aceitação pela ASSOCIAÇÃO.
- 215.** Aceito o “HABITE-SE” pela ASSOCIAÇÃO, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO deverá ser precedida de comunicação à ASSOCIAÇÃO com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

VI. INFRAÇÕES

- 216.** A infração às disposições do presente REGULAMENTO acarretará a pena de MULTA, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da OBRA irregular.
- 217.** As MULTAS serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item deste REGULAMENTO, nos seguintes valores:
- a) MULTA TIPO A: R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia.
 - b) MULTA TIPO B: R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por dia.
 - c) MULTA TIPO C: R\$ 100,00 (cem reais) por dia.
 - d) MULTA TIPO D: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.

218. Os tipos das MULTAS são indicados, entre parênteses, ao final de cada item o qual se aplicam a mesmas.

219. Os valores fixados acima para as MULTAS serão corrigidos na forma do disposto no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

220. As MULTAS serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

221. Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO notificará o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada.

222. A notificação de que trata o item anterior poderá ser enviada ao ASSOCIADO por meio de correspondência entregue na OBRA ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da ASSOCIAÇÃO, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar o LOTE e a infração cometida.

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

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

225. As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor da ASSOCIAÇÃO.

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

227. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados à ASSOCIAÇÃO até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da MULTA recorrida.

228. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto em **V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA**, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As despesas do CONDÔMINO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

vii. DISPOSIÇÕES FINAIS

229. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pela ASSOCIAÇÃO, bem como por qualquer ASSOCIADO.

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

231. As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

232. Os casos omissos serão solucionados pela ASSOCIAÇÃO, na forma do respectivo Estatuto Social.

233. A ASSOCIAÇÃO poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do LOTEAMENTO e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

234. A ASSOCIAÇÃO poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.