

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO
ALPHAVILLE JACUHY – FASES 1, 2 e 3

ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES	4
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS	8
III.	PROJETOS	9
III.1.	APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO.....	9
III.2.	PROJETO DE REMEMBRAMENTO E IOU DESMEMBRAMENTO DE LOTES	10
III.2.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL	10
	Testada mínima.....	10
	Área mínima do lote	10
III.2.2	Restrições específicas – ÁREA EMPRESARIAL	10
	Testada mínima.....	10
	Área mínima do lote	11
III.2.3	Restrições gerais	11
	Lotes contíguos por divisa lateral	11
	Lotes contíguos por divisa de fundo	11
III.3.	PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES.....	11
III.3.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL	11
	Usos.....	11
	Edificações monobloco	12
	Taxa de ocupação	13
	Coefficiente de aproveitamento.....	13
	Área permeável	13
	Afastamentos	13
	Nível do pavimento térreo.....	14
	Número máximo de pavimentos.....	14
	Altura máxima da edificação	14
	Área construída mínima	15
	Vagas de veículos	15

	Edícula	15
	Fechamentos individuais dos lotes	15
	Fechamento do perímetro da Área Residencial	15
	Acesso à Área Residencial	16
	Comunicação visual	16
III.3.2	Restrições específicas – ÁREA EMPRESARIAL	16
	Usos	16
	Edificações monobloco	17
	Taxa de ocupação	17
	Coeficiente de aproveitamento	18
	Área permeável	18
	Afastamentos	18
	Nível do pavimento térreo	19
	Número máximo de pavimentos	19
	Altura máxima da edificação	19
	Área construída mínima	20
	Vagas de veículos	20
	Fechamentos individuais dos lotes	20
	Comunicação visual	20
III.3.3	Restrições gerais	20
	Taludes	20
	Escalonamento de níveis	21
	Afastamentos	21
	Fechamentos individuais dos lotes	22
	Piscinas	22
	Passeio	23
	Áreas verdes	23
IV.	OBRIGAÇÕES GERAIS	24
IV.1.	MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS	24
IV.2.	LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS	24
IV.3.	ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO	24
IV.4.	POÇOS ARTESIANOS	25
IV.5.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES	25
IV.6.	EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS	25
IV.7.	HELICÓPTEROS	25
IV.8.	ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO	25

V.	OBRAS.....	26
V.1.	PESSOAL DE OBRA	26
V.2.	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA.....	26
V.3.	ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL.....	26
V.4.	LOTE DE APOIO	27
V.5.	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS.....	27
V.6.	INÍCIO DA OBRA	28
V.7.	TAPUME	29
V.8.	LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA.....	29
V.9.	TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS	29
V.10.	INSPEÇÃO DE OBRAS	30
V.11.	INTERRUPÇÃO DA OBRA.....	31
V.12.	FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	31
VI.	INFRAÇÕES	32
VI.1.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A	33
VI.2.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B	33
VI.3.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C	33
VI.4.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D	33
VII.	DISPOSIÇÕES FINAIS	33

I. DEFINIÇÕES

1. Para os fins deste Regulamento do Loteamento AlphaVille Jacuhy, os termos abaixo têm os seguintes significados:

AFASTAMENTO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e as DIVISAS do LOTE; distância entre as linhas de projeção das edificações existentes em um mesmo LOTE; ou a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

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

ALPHAVILLE: empresa Alphaville Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ Nº 05.398.514/0001-60, sede na Rodovia do Contorno, BR 101, Km 275, Carapina, Serra, Espírito Santo.

ALPHAVILLE JACUHY CLUBE: vide ÁREA DE LAZER.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: distância em linha perpendicular, compreendida entre A TOPOGRAFIA ORIGINAL 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 19 da quadra Q1, LOTES 01 a 14 da quadra Q2, LOTES 01 a 03 da quadra Q3 e LOTES 01 a 12 da quadra Q4, da Fase 1.

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

ÁREA DE LAZER: área composta pelo LOTE 01 da quadra Q19, onde serão implementados e mantidos 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 ALPHAVILLE JACUHY CLUBE.

ÁREA DE USO MISTO: parte do LOTEAMENTO destinada a edificações residenciais multifamiliares ou comerciais e de serviços, composta pelos seguintes LOTES da Fase 1: LOTES 01 a 17 da quadra Q9, LOTES 01 a 10 da quadra Q12, LOTES 01 a 04 da quadra Q18. Incluem-se também os LOTES da Fase 3: LOTES 01 a 12 da quadra Q5, LOTES 01 a 12 da quadra Q6, LOTES 01 a 11 da quadra Q7, LOTES 01 a 12 da quadra Q8, LOTES 01 a 05 da quadra Q10, LOTES 01 a 07 da quadra Q11, LOTES 01 a 04 da quadra Q13, LOTES 01 a 05 da quadra Q14, LOTES 01 a 16 da quadra Q15, LOTES 01 a 21 da quadra Q16, LOTES 01 a 04 da quadra Q17, que poderão optar por destinar-se a uso comercial ou serviço exclusivamente.

ÁREA EMPRESARIAL: parte do LOTEAMENTO que contém a ÁREA COMERCIAL, a ÁREA DE USO MISTO e a ÁREA MULTIFAMILIAR.

ÁREA MULTIFAMILIAR: parte do LOTEAMENTO destinada a edificações residenciais multifamiliares,

compostas pelos seguintes LOTES da Fase 1: LOTE 01 da quadra Q20 e LOTE 01 da quadra Q21 e Fase 2: LOTES 01 a 03 da quadra Q22 e Fase 3: LOTES 01 a 03 da quadra Q24.

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

ÁREA PERMEÁVEL: área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento permeável.

ÁREA RESIDENCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos seguintes LOTES:

Fase 1: LOTES 01 a 10 da quadra 1B, LOTES 01 a 20 da quadra 1C, LOTES 01 a 07 da quadra 1D, LOTES 01 a 06 da quadra 1E, LOTES 01 a 09 da quadra 1F, LOTES 01 a 12 da quadra 1G, LOTES 01 a 03 da quadra 1H, LOTES 01 a 22 da quadra 1I, LOTES 01 a 11 da quadra 1J, LOTES 01 a 10 da quadra 1K, LOTES 01 a 13 da quadra 1L, LOTES 01 a 10 da quadra 1M, LOTES 01 a 10 da quadra 1N, LOTES 01 a 10 da quadra 1O, LOTES 01 a 14 da quadra 1P, LOTES 01 a 15 da quadra 1Q, LOTES 01 a 19 da quadra 1R, LOTES 01 a 13 da quadra 1S, LOTES 01 a 16 da quadra 1T, LOTES 01 a 21 da quadra 1U, LOTES 01 a 16 da quadra 1V, LOTES 01 a 06 da quadra 1W, Lotes 01 a 19 da quadra 1X, LOTES 01 a 07 da quadra 1Y, LOTES 01 a 13 da quadra 2B, LOTES 01 a 12 da quadra 2C, LOTES 01 a 13 da quadra 2D, LOTES 01 a 19 da quadra 2F, LOTES 01 a 09 da quadra 2G, LOTES 01 a 11 da quadra 2H, LOTES 01 a 14 da quadra 2I, LOTES 01 a 13 da quadra 2J, LOTES 01 a 13 da quadra 2K, LOTES 01 a 12 da quadra 2L, LOTES 01 a 12 da quadra 2M, LOTES 01 a 15 da quadra 2N, LOTES 01 a 16 da quadra 2O, LOTES 01 a 15 da quadra 2P, LOTES 01 a 09 da quadra 2Q, LOTES 01 a 12 da quadra 2R, LOTES 01 a 15 da quadra 2S, LOTES 01 a 08 da quadra 2T, LOTES 01 a 11 da quadra 2U, LOTES 01 a 13 da quadra 2V, LOTES 01 a 12 da quadra 2W, LOTES 01 a 11 da quadra 2X, LOTES 01 a 03 da quadra 2Y, LOTES 01 a 15 da quadra 2Z, LOTES 01 a 13 da quadra 2AA, LOTES 01 a 15 da quadra 2AB, LOTES 01 a 08 da quadra 2AC, LOTES 01 a 09 da quadra 2AD, LOTES 01 a 13 da quadra 2AE, LOTES 01 a 13 da quadra 2AF, LOTES 01 a 12 da quadra 2AG e LOTES 01 a 12 da quadra 2AH.

Fase 2: LOTES 01 a 07 da quadra 3B, LOTES 01 a 05 da quadra 3C, LOTES 01 a 05 da quadra 3D, LOTES 01 a 08 da quadra 3E, LOTES 01 a 13 da quadra 3F, LOTES 01 a 10 da quadra 3G, LOTES 01 a 10 da quadra 3I, LOTES 01 a 13 da quadra 3J, LOTES 01 a 16 da quadra 3K, LOTES 01 a 17 da quadra 3L, LOTES 01 a 17 da quadra 3M, LOTES 01 a 16 da quadra 3N, LOTES 01 a 12 da quadra 3O, LOTES 01 a 19 da quadra 3P, LOTES 01 a 20 da quadra 3Q, LOTES 01 a 19 da quadra 3R, LOTES 01 a 19 da quadra 3S, LOTES 01 a 22 da quadra 3T, LOTES 01 a 17 da quadra 3U, LOTES 01 a 10 da quadra 3V, LOTES 01 a 12 da quadra 3W, Lotes 01 a 18 da quadra 3X, LOTES 01 a 10 da quadra 3Y, LOTES 01 a 10 da quadra 3Z.

Fase 3: LOTES 01 a 08 da quadra 4B, LOTES 01 a 06 da quadra 4C, LOTES 01 a 12 da quadra 4D, LOTES 01 a 05 e 07 a 12 da quadra 4E, LOTES 01 a 08 da quadra 4F, LOTES 01 a 16 da quadra 4G, LOTES 01 a 16 da quadra 4H, LOTES 01 a 09 da quadra 4I, LOTES 01 a 20 da quadra 4J, LOTES 01 a 21 da quadra 4K, LOTES 01 a 24 da quadra 4L, LOTES 01 a 23 da quadra 4M, LOTES 01 a 03 da quadra 4N, LOTES 01 a 12 da quadra 4O, LOTES 01 a 12 da quadra 4P, LOTES 01 a 12 da quadra 4Q, LOTES 01 a 12 da quadra 4R, LOTES 01 a 10 da quadra 4S, LOTES 01 a 08 da quadra 4T, LOTES 01 a 08 da quadra 4U, LOTES 01 a 07 da quadra 4V.

ASSOCIAÇÃO: Associação AlphaVille Jacuhy, sem fins econômicos, constituída com a finalidade de,

entre outras atribuições, administrar o EMPREENDIMENTO e fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme previsto no respectivo Estatuto Social.

ASSOCIADO: todo proprietário ou promitente comprador de LOTE.

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

CARTA DE LIBERAÇÃO: 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 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.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pelo LOTEAMENTO e pela ÁREA DE LAZER.

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

JIRAU: vide MEZANINO.

LINHA DE REFERÊNCIA: linha imaginária traçada paralelamente à TESTADA, passando pelo 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 por escrito do proprietário cedente.

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

LOTEAMENTO: Loteamento Alphaville Jacuhy, registrado na competente matrícula do Registro de Imóveis da Primeira Comarca de Serra, ES.

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.

MONOBLOCO: edificação única no LOTE, sem qualquer construção acessória.

MULTA TIPO A, B, C ou D: tipos de multa aplicável 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 do LOTE.

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.

PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subsequentes, não superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e desde que não gere planos sobrepostos.

PAVIMENTO SUPERIOR: PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO TÉRREO: PAVIMENTO cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR localiza-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA.

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 Serra, Estado do Espírito Santo.

REGULAMENTO: Regulamento do Loteamento AlphaVille Jacuhy 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 da ASSOCIAÇÃO.

TAXA DE MANUTENÇÃO: taxa definida no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

TAXA DE OCUPAÇÃO: índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, determina a área de projeção horizontal máxima permitida para edificação.

TESTADA: ALINHAMENTO de acesso ao LOTE.

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: empresa JACUHY – EMPREEENDIMENTOS E LAZER LTDA., empresa com sede na Rodovia BR101 – Norte, Km. 274, chamada Rodovia do Contorno, em Carapina, Município da Serra, ES, inscrita no CNPJ sob n.º 32.464.588/0001-20, proprietária da gleba do EMPREENDIMENTO que será implementado pela ALPHAVILLE.

VIA PÚBLICA: espaço destinado à circulação de veículos e pedestres.

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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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 da ASSOCIAÇÃO.

6. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos seguintes LOTES relacionados: LOTE 01 da quadra Q19 (ÁREA DE LAZER e sede da ASSOCIAÇÃO); Fase 1: LOTE 01 da quadra 2A (portaria do residencial) e LOTE 01 da quadra 2E(apoio da ASSOCIAÇÃO); LOTE 01 da quadra 1A (portaria do residencial) e LOTE 11 da quadra 1B (apoio da ASSOCIAÇÃO); Fase 2: LOTE 01 da quadra 3A (portaria do residencial) e LOTE 01 da quadra 3H (apoio da ASSOCIAÇÃO); Fase 3: LOTE 01 da quadra 4A (portaria do residencial) e LOTE 06 da quadra 4D (apoio da ASSOCIAÇÃO); todos os LOTES destinados a equipamentos urbanos pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

7. 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.

8. 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

9. 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.

10. Para a aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO os documentos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

11. 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.

12. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.

13. 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.

14. 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.

15. 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 da ASSOCIAÇÃO.

16. 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.

17. 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 E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES

18. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores, bem como o DESMEMBRAMENTO para a formação de LOTES menores. Não serão permitidos DESMEMBRAMENTOS que gerem LOTES com testadas ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos itens 20 a 23. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

19. As restrições gerais valem para projetos tanto da ÁREA RESIDENCIAL como da ÁREA EMPRESARIAL 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.

III.2.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL

Testada mínima

20. Todos os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de: 15,00m (quinze metros).

Área mínima do lote

21. Todos os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

III.2.2 Restrições específicas – ÁREA EMPRESARIAL

Testada mínima

22. Todos os LOTES da ÁREA EMPRESARIAL sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão possuir a testada mínima indicada a seguir:

ÁREA COMERCIAL

TESTADA mínima de 15,00m (quinze metros).

ÁREA DE USO MISTO

TESTADA mínima de 15,00m (quinze metros).

ÁREA MULTIFAMILIAR

TESTADA mínima de 15,00m (quinze metros).

Área mínima do lote

23. Todos os LOTES da ÁREA EMPRESARIAL sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão possuir a área mínima indicada a seguir:

ÁREA COMERCIAL

Área mínima de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

ÁREA DE USO MISTO

Área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

ÁREA MULTIFAMILIAR

Área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

III.2.3 Restrições gerais

Lotes contíguos por divisa lateral

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

Lotes contíguos por divisa de fundo

25. Para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitido o REMEMBRAMENTO para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o AFASTAMENTO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. No LOTE resultante, somente é permitida a construção de edificação MONOBLOCO.

III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES

26. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações. As restrições gerais valem para projetos tanto da ÁREA RESIDENCIAL como da ÁREA EMPRESARIAL 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.

III.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL

Usos

27. Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item 30. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

28. 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.

29. 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.

Edificações monobloco

30. Os LOTES abaixo descritos deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Fase 1:

Quadra 1B – LOTES 01 a 11;
Quadra 1D – LOTES 01 a 07;
Quadra 1E – LOTES 01 a 06;
Quadra 1F – LOTES 01 a 09;
Quadra 1H – LOTES 01 a 03;
Quadra 1J – LOTES 01 a 11;
Quadra 1K – LOTES 01 a 10;
Quadra 1O – LOTES 01 a 10;
Quadra 1S – LOTES 01 a 13;
Quadra 1W – LOTES 01 a 06;
Quadra 1Y – LOTES 01 e 07;
Quadra 2B – LOTES 01 a 13;
Quadra 2C – LOTES 01 a 12;
Quadra 2G - LOTES 01 a 09
Quadra 2L - LOTES 01 a 12;
Quadra 2Q – LOTES 01 a 09;
Quadra 2T – LOTES 01 a 08;
Quadra 2U – LOTES 01 a 11;
Quadra 2X – LOTES 01 a 11;
Quadra 2Y – LOTES 01 a 03;
Quadra 2AC – LOTES 01 a 08;
Quadra 2AD – LOTES 01 a 09;
Quadra 2AH – LOTES 01 a 12.

Fase 2:

Quadra 3B – LOTES 01 a 07;
Quadra 3C – LOTES 01 a 05;
Quadra 3D – LOTES 01 a 05;
Quadra 3E – LOTES 01 a 08;
Quadra 3O – LOTES 01 a 12;
Quadra 3V – LOTES 01 a 10;
Quadra 3W – LOTES 01 a 12;
Quadra 3Y – LOTES 01 a 10;
Quadra 3Z – LOTES 01 a 10.

Fase 3:

Quadra 4B – LOTES 01 a 08;

Quadra 4C – LOTES 01 a 06;
Quadra 4F – LOTES 01 a 08;
Quadra 4I – LOTES 01 a 09;
Quadra 4N – LOTES 01 a 03;
Quadra 4S – LOTES 01 a 10;
Quadra 4T – LOTES 01 a 08;
Quadra 4U – LOTES 01 a 08;
Quadra 4V – LOTES 01 a 07.

Taxa de ocupação

31. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 60% (sessenta por cento).

32. O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO.

Coefficiente de aproveitamento

33. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRUÍDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,20 (um inteiro e dois décimos).

Área permeável

34. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de AFASTAMENTOS previstas neste REGULAMENTO.

Afastamentos

35. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

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

AFASTAMENTO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exceto para os LOTES relacionados no item 38.

AFASTAMENTO de fundo: 3,00m (três metros);

AFASTAMENTO entre a edificação principal e a EDÍCULA: 3,00m (três metros).

36. Todos os AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo de projeção horizontal da edificação (projeção de alvenarias, coberturas ou outros elementos arquitetônicos). Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos AFASTAMENTOS.

37. Com exceção dos LOTES com obrigatoriedade de execução de edificações MONOBLOCO, a EDÍCULA poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os AFASTAMENTOS laterais e o AFASTAMENTO até a edificação principal.

38. Os LOTES abaixo indicados deverão respeitar uma faixa NON AEDIFICANDI de 3m (três metros) ao longo dos fechamentos laterais executados pela ALPHAVILLE:

Fase 1:

Quadra 1Y – LOTE 01;
Quadra 2B – LOTE 01;
Quadra 2C – LOTE 01 e 12;
Quadra 2U – LOTE 01;
Quadra 2Y – LOTE 01.

Fase 2:

Quadra 3B – LOTE 01;
Quadra 3C – LOTE 05;
Quadra 3D – LOTE 01;
Quadra 3E – LOTE 08;
Quadra 3W – LOTE 12;
Quadra 3V – LOTE 01;
Quadra 3Z – LOTE 10;
Quadra 3Y – LOTE 01.

Fase 3:

Quadra 4B – LOTES 01 e 08;
Quadra 4C – LOTES 01 e 06;
Quadra 4E – LOTE 01;
Quadra 4D – LOTE 05;
Quadra 4S – LOTE 01;
Quadra 4T – LOTE 08;
Quadra 4U – LOTE 01.

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

40. Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO.

Altura máxima da edificação

41. 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 área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00m (dois metros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Área construída mínima

42. A ÁREA CONSTRuíDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRuíDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRuíDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Vagas de veículos

43. 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 AFASTAMENTO frontal e lateral.

Edícula

44. A EDÍCULA será sempre 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.

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.

46. A ÁREA CONSTRuíDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRuíDA da edificação principal.

47. O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e pintado. Somente serão permitidos acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO.

Fechamentos individuais dos lotes

48. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de AFASTAMENTO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Fechamento do perímetro da Área Residencial

49. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL 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.

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

51. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL, 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. 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. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO.

54. 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.

55. 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.

56. 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

57. Permitido o fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL, a entrada de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

Comunicação visual

58. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 191.

59. Nos LOTES e nas edificações concluídas 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 do LOTEAMENTO.

III.3.2 Restrições específicas – ÁREA EMPRESARIAL

Usos

60. É permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, nos LOTES:

Fase 1:

Quadra Q1 (LOTES 01 a 19), quadra Q2 (LOTES 01 a 14), quadra Q3 (LOTES 01 a 03) e quadras Q4 (LOTES 01 a 12), ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

61. É permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, bem como a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer edificação em forma de condomínio de edifícios permitidos por Lei, nas quadras:

Fase 1:

Quadra Q9 (LOTES 01 a 17), quadra Q12 (LOTES 01 a 10) e quadra Q18 (LOTES 01 a 04), ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

Fase 3:

Quadra Q5 (LOTES 01 a 12), quadra Q6 LOTES 01 a 12, quadra Q7 LOTES 01 a 11, quadra Q8 LOTES 01 a 12, quadra Q10 LOTES 01 a 05, quadra Q11 LOTES 01 a 07, quadra Q13 LOTES 01 a 04, quadra Q14 LOTES 01 a 05, quadra Q15 LOTES 01 a 16, quadra Q16 LOTES 01 a 21, quadra Q17 LOTES 01 a 04.

62. É permitida a construção de edificação residencial multifamiliar vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer edificação em forma de condomínio permitido por Lei, nos LOTES:

Fase 1:

Quadra Q20 (LOTE 01) e quadra Q21 (LOTE 01), ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

Fase 2:

Quadra Q22 (LOTES 01 a 03), ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

Fase 3:

Quadra Q24 (LOTES 01 a 03), ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO

63. São expressamente proibidos a instalação e o funcionamento de:

- 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.

64. É proibido a emissão de odores desagradáveis, fumaça ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente, bem como o excesso de barulho.

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

Edificações monobloco

66. Todos os LOTES da ÁREA EMPRESARIAL deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Taxa de ocupação

67. A área de projeção da edificação não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 60% (sessenta por cento).

68. O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO.

Coeficiente de aproveitamento

69. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 3 (três).

70. Para os LOTES da Fase 3: LOTES 01 a 12 da quadra Q5, LOTES 01 a 12 da quadra Q6, LOTES 01 a 11 da quadra Q7, LOTES 01 a 12 da quadra Q8, LOTES 01 a 05 da quadra Q10, LOTES 01 a 07 da quadra Q11, LOTES 01 a 04 da quadra Q13, LOTES 01 a 05 da quadra Q14, LOTES 01 a 16 da quadra Q15, LOTES 01 a 21 da quadra Q16, LOTES 01 a 04 da quadra Q17, a ÁREA CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO estabelecido pela Legislação Municipal ou no máximo 4 (quatro), considerando o mais restritivo.

Área permeável

71. 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 AFASTAMENTOS previstas neste REGULAMENTO.

Afastamentos

72. A edificação deverá obedecer aos seguintes AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

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

AFASTAMENTOS laterais: no caso de haver aberturas voltadas para as laterais o AFASTAMENTO lateral deverá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no PAVIMENTO TÉRREO e de 2,00m (dois metros) nos demais pavimentos superiores.

Nos LOTES da Fase 1 relacionados a seguir, LOTES 01 a 17 da quadra Q9 e LOTES 01 a 10 da quadra Q12 e nos LOTES da Fase 3 da ÁREA DE USO MISTO, para edificações com altura (H) superior a 15m (quinze metros), o AFASTAMENTO LATERAL será definido a partir da seguinte proporção: $H / 6$ (altura total da edificação dividida por seis), respeitando-se o mínimo previsto no parágrafo anterior.

AFASTAMENTO de fundo:

- 8,00m (oito metros) para os LOTES 01 a 04 da quadra Q18, Fase 1;
- 3,00m (três metros) para os lotes das demais quadras empresariais (área comercial, área de uso misto ou área multifamiliar).

Os SUBSOLOS deverão respeitar somente o AFASTAMENTO frontal 5,00m (cinco metros).

73. Todos os AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação. Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos AFASTAMENTOS.

74. Nos AFASTAMENTOS 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

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

Número máximo de pavimentos

76. Serão permitidos, no máximo, os números de PAVIMENTOS indicados a seguir:

ÁREA COMERCIAL

Conforme Legislação Municipal ou o número máximo de 03 (três) PAVIMENTOS (térreo mais dois pavimentos) acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS.

ÁREA DE USO MISTO

Para os LOTES relacionados a seguir:

Fase 1: 01 a 17 da quadras Q9 e LOTES 01 A 10 da quadra Q12, conforme Legislação Municipal ou número máximo de:

- 3 (três) PAVIMENTOS (térreo mais dois pavimentos) acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS, quando a testada do LOTE medir até 25m.
- 12 (doze) PAVIMENTOS (térreo mais onze pavimentos), acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS, quando a testada do LOTE medir mais que 25m.

Para os LOTES 01 a 04 da quadra Q18, conforme Legislação Municipal ou número máximo de 3 (três) PAVIMENTOS (térreo mais dois pavimentos) acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS.

Para os LOTES da Fase 3, conforme Legislação Municipal ou número máximo de 12 (doze) PAVIMENTOS (térreo mais onze pavimentos) acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS.

ÁREA MULTIFAMILIAR

Para os LOTES relacionados, Fase 1 (LOTE 01 da quadra Q20 e LOTE 01 da quadra Q21), Fase 2 (LOTES 01 a 03 da quadra Q22) e Fase 3: (LOTES 01 a 03 da quadra Q24), conforme Legislação Municipal ou número máximo de 9 (nove) PAVIMENTOS (térreo mais oito pavimentos) acima do nível da rua, considerando o mais restritivo, além de SUBSOLOS.

Altura máxima da edificação

77. A ALTURA máxima DA EDIFICAÇÃO não deverá ser superior aos valores indicados a seguir:

ÁREA COMERCIAL

Conforme Legislação Municipal ou ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima de 15m (quinze metros), considerando o mais restritivo, com exceção dos LOTES da Fase 3 da ÁREA DE USO MISTO.

ÁREA DE USO MISTO

Para os LOTES 01 a 17 da quadra Q9 e LOTES 01 a 10 da quadra Q12, Fase 1 conforme Legislação

Municipal ou ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima de 15m (quinze metros) para edificações com até 3 (três) PAVIMENTOS e 40m (quarenta metros) para edificações com até 12 (doze) PAVIMENTOS, considerando o mais restritivo.

Para os LOTES 01 a 04 da quadra Q18, Fase 1, conforme Legislação Municipal ou ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima de 15m (quinze metros), considerando o mais restritivo.

Para LOTES da Fase 3 da ÁREA DE USO MISTO, conforme Legislação Municipal ou ALTURA MÁXIMA de 40,00m (quarenta metros), considerando o mais restritivo.

ÁREA MULTIFAMILIAR

Para o LOTE 01 da quadra Q20 e LOTE 01 da quadra Q21, Fase 1, e todos os LOTES da Fase 2, conforme Legislação Municipal ou ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima de 30m (trinta metros), considerando o mais restritivo.

78. Os volumes da caixa d'água e da casa de máquinas deverão estar volumetricamente integrados à edificação, além de serem revestidos e pintados.

Área construída mínima

79. A ÁREA CONSTRuíDA total não poderá ser inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados), para as ÁREAS COMERCIAL, DE USO MISTO e MULTIFAMILIAR.

Vagas de veículos

80. A utilização de vagas e rampas para estacionamento de veículos, bem como suas implantações e dimensionamentos mínimos obrigatórios, seguirão as disposições da legislação municipal.

Fechamentos individuais dos lotes

81. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho compreendido pela faixa de AFASTAMENTO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 2,00m (dois metros).

Comunicação visual

82. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 191.

83. Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel, seja para publicidade própria ou de terceiros, exceto os destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE e/ou VENDEDORA ou por empresas contratadas para esse fim.

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

III.3.3 Restrições gerais

Taludes

85. 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 (base) : 1 (altura).

Escalonamento de níveis

86. Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter área mínima construída de 10,00m² (dez metros quadrados).

Afastamentos

87. LOTES unificados por DIVISA de fundo são considerados LOTES com duas TESTADAS, portanto, devem respeitar, para ambas as TESTADAS, o AFASTAMENTO frontal.

88. O SUBSOLO deverá atender aos mesmos AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS.

89. Não é permitido a projeção de BEIRAS ou qualquer outro elemento arquitetônico sobre as faixas de AFASTAMENTO.

90. Na faixa de AFASTAMENTO 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.

91. A faixa de AFASTAMENTO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE nas DIVISAS laterais dentro do AFASTAMENTO frontal.

92. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE dentro da faixa de AFASTAMENTO frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros). As contenções para rampas de acesso à garagem poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à TESTADA.

93. É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no AFASTAMENTO frontal, desde que respeitado o afastamento 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.

94. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos AFASTAMENTOS laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado.

95. Na aplicação dos devidos AFASTAMENTOS, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir:

$RC = \frac{R - (RF+RL)}{2}$, onde: RC - Raio de concordância;
R - Raio da curva que define a TESTADA ou DIVISA;
RF - Valor do AFASTAMENTO frontal ou de fundo;
RL - Valor do AFASTAMENTO lateral.

96. Nos LOTES que incluam VIELA SANITÁRIA, ainda que AFASTAMENTO menor seja previsto neste REGULAMENTO, o AFASTAMENTO será sempre de 3,00m (três metros) na faixa do LOTE onde a viela esteja implantada.

97. Nos LOTES que fazem divisa com a faixa de domínio da linha de alta tensão, o AFASTAMENTO será sempre de 15,00m (quinze metros) na faixa do LOTE que estiver confrontando com a linha de alta tensão.

Fechamentos individuais dos lotes

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

99. 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).

100. 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.

101. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE, sendo obrigatório respeitar um AFASTAMENTO 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.

102. Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com área verde, 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).

103. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO.

Piscinas

104. A PISCINA deverá respeitar os AFASTAMENTOS indicados abaixo, contados a partir da face

interna das paredes até as DIVISAS do LOTE:

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

AFASTAMENTO lateral: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros);

AFASTAMENTO de fundo: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros).

105. A casa de bombas da PISCINA deverá atender aos mesmos AFASTAMENTOS exigidos para a PISCINA. Quando fizer parte do volume da EDÍCULA, poderá estar junto à DIVISA de fundo, respeitando sempre os AFASTAMENTOS laterais da EDÍCULA.

106. Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, quando executados junto aos fechamentos de DIVISA, não poderão apoiar-se ou exceder a altura destes. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros) e AFASTAMENTO mínimo de 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros) de qualquer DIVISA.

107. 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.

108. 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.

Passeio

109. 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 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros) totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres.

110. O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal.

Áreas verdes

111. As áreas verdes de extremo de quadra devem ter suas características físicas e paisagísticas preservadas. Não são permitidas alterações na sua TOPOGRAFIA ORIGINAL, execução de fechamentos, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais áreas verdes, vedadas ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pela ALPHAVILLE. A ASSOCIAÇÃO poderá, para os casos onde se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies.

112. Os ASSOCIADOS proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente as áreas verdes limítrofes, mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das disposições acima.

113. Concedida a autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção das áreas verdes incorporadas visualmente.

114. O paisagismo das áreas verdes limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.

115. 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.

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS

IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS

116. 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 aspectopaisagístico.

IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS

117. 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.

IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

118. 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 nas faixas de AFASTAMENTO lateral e de fundo.

119. 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.

120. Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

121. Deverão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

122. 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.

123. 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.

124. O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente.

125. 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.

126. É proibida a utilização inversa das redes.

127. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotamento sanitário.

IV.4. POÇOS ARTESIANOS

128. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos AFASTAMENTOS definidos no item 104 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.

IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

129. As instalações elétricas em geral, ligações 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.

IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

130. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira, que contenham sistema construtivo constituído principalmente de elementos (vedações, coberturas, pilares e vigas), construídos fora do canteiro de obras.

IV.7. HELICÓPTEROS

131. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado pela ASSOCIAÇÃO.

IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

132. 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.

133. 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.

V. OBRAS

V.1. PESSOAL DE OBRA

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

135. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do LOTEAMENTO, sobretudo da ÁREA RESIDENCIAL ou sempre que solicitado.

136. 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.

V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

137. 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.

138. Para as OBRAS da ÁREA EMPRESARIAL o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pela ASSOCIAÇÃO.

139. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas.

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

140. O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO.

141. 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.

142. 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.

143. 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.

144. 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.

145. Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros).

146. 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.

V.4. LOTE DE APOIO

147. É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

148. O LOTE DE APOIO deverá fazer 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.

149. O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.

150. 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.

V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

151. A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do ALVARÁ.

152. 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.

153. 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.

154. 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.

155. Fora da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em conseqüência, 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.

156. O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO,

devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.

157. É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.

158. O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros).

159. 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.

160. 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.

161. Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.

162. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO.

V.6. INÍCIO DA OBRA

163. 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.

164. 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.

165. 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.

166. 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.

167. 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.

V.7. TAPUME

168. 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.

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

170. Não é permitido a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de áreas verdes ou de praças públicas com tapume.

171. 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.

172. 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 EMPRESARIAL que poderão ter a personalização de tapumes, desde que os projetos destes sejam previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO.

173. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da OBRA.

174. Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA.

175. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada.

176. 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.

V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA

177. É expressamente proibido utilizar energia e água de LOTES vizinhos e/ ou edificações que não façam DIVISA lateral ou de fundo.

178. 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.

179. Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

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

180. 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.

181. 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.

182. 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.

183. Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinhos.

184. A TOPOGRAFIA ORIGINAL da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus.

185. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes e canteiros públicos não poderá ser alterada.

186. 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.

187. 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.

V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS

188. 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.

189. 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.

190. 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.

191. 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 (hum 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 (hum

metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA EMPRESARIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

192. Nos LOTES da ÁREA EMPRESARIAL, 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.

V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA

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

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

194. Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do AFASTAMENTO 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.

195. O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação.

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

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

- 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.

197. Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.

198. 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 anteriormente expedida.

199. 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.

200. 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 que o ASSOCIADO possa requerer novo “HABITE-SE” à PREFEITURA.

201. 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.

202. A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITE-SE” e respectiva aceitação pela ASSOCIAÇÃO.

203. 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

204. 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.

205. As MULTAS serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste REGULAMENTO, nos seguintes valores:

- a) MULTA TIPO A: R\$ 50,00 (vinte e cinco reais) por dia.
- b) MULTA TIPO B: R\$ 75,00 (cinquenta 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.

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

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

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

209. 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.

210. 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.

211. 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.

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

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

214. 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.

215. 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 no item 193, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

VI.1. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A

216. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: 58, 59, 82, 83, 84, 112, 113, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 168, 169, 171, 173, 174, 175, 177, 178, 180, 181, 182, 186, 187, 190, 191, 192.

VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B

217. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 137, 139, 147, 148, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 166, 170, 172, 176.

VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C

218. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 49, 50, 53, 55, 63, 64, 74, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 149, 150, 153, 167, 183, 184, 185, 193, 194, 195.

VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D

219. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 09, 12, 13, 14, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 88, 89, 95, 96, 104, 105, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 189.

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

220. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela

VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pela ASSOCIAÇÃO, bem como por qualquer ASSOCIADO.

221. 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.

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

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

224. 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.

225. 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.