

## ADENDO

Foi alterado, mediante aprovação em Assembleia Geral Extraordinário (AGE) realizada em 27/07/2017 e com a anuência da Alphaville Urbanismo e das Associadas fundadoras, o artigo nº 46 do Regulamento do Loteamento, ficando a nova redação conforme descrito abaixo.

### *Fechamento individuais dos lotes*

46. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA lateral compreendido dentre da faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 2,0m (dois metros).



---

**Associação Alphaville Bauru**  
Arq. Laís Bim Romero  
Coordenadora Técnica

**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO  
ALPHAVILLE BAURU**

**ÍNDICE**

I.	<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>3</b>
II.	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>5</b>
III.	<b>PROJETOS</b> .....	<b>6</b>
III.1.	<b>APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO</b> .....	<b>6</b>
III.2.	<b>PROJETO DE FUSÃO E/ OU DESDOBRO DE LOTES</b> .....	<b>7</b>
III.2.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> .....	<b>7</b>
	<i>Testada mínima</i> .....	7
	<i>Área mínima do lote</i> .....	7
III.2.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	<b>7</b>
	<i>Testada mínima</i> .....	7
	<i>Área mínima do lote</i> .....	7
III.2.3	<b>Restrições gerais</b> .....	<b>7</b>
	<i>Lotes contíguos por divisa lateral</i> .....	7
	<i>Lotes contíguos por divisa de fundo</i> .....	7
III.3.	<b>PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES</b> .....	<b>8</b>
III.3.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> .....	<b>8</b>
	<i>Usos</i> .....	8
	<i>Edificações monobloco</i> .....	8
	<i>Taxa de ocupação</i> .....	8
	<i>Coefficiente de aproveitamento</i> .....	8
	<i>Taxa de permeabilidade</i> .....	8
	<i>Recuos</i> .....	8
	<i>Nível do pavimento térreo</i> .....	9
	<i>Número máximo de pavimentos</i> .....	9
	<i>Altura máxima da edificação</i> .....	9
	<i>Área total construída mínima</i> .....	9
	<i>Vagas de veículos</i> .....	9
	<i>Edícula</i> .....	9
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	10
	<i>Acesso à ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</i> .....	10
	<i>Comunicação visual</i> .....	10
III.3.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	<b>10</b>
	<i>Usos</i> .....	11
	<i>Edificações monobloco</i> .....	11
	<i>Taxa de ocupação</i> .....	11
	<i>Coefficiente de aproveitamento</i> .....	11
	<i>Taxa de permeabilidade</i> .....	11
	<i>Recuos</i> .....	12
	<i>Nível do pavimento térreo</i> .....	12
	<i>Número máximo de pavimentos</i> .....	12

	<i>Altura máxima da edificação</i> .....	12
	<i>Área total construída mínima</i> .....	12
	<i>Vagas de veículos</i> .....	12
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	12
	<i>Comunicação visual</i> .....	12
<b>III.3.3</b>	<b>Restrições gerais</b> .....	13
	<i>Taludes</i> .....	13
	<i>Escalonamento de níveis</i> .....	13
	<i>Recuos</i> .....	13
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	14
	<i>Piscinas</i> .....	15
	<i>Passeio</i> .....	15
	<i>Áreas verdes</i> .....	15
<b>IV.</b>	<b>OBRIGAÇÕES GERAIS</b> .....	16
<b>IV.1.</b>	<b>MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS</b> .....	16
<b>IV.2.</b>	<b>LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS</b> .....	16
<b>IV.3.</b>	<b>ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO</b> .....	16
<b>IV.4.</b>	<b>POÇOS ARTESIANOS</b> .....	17
<b>IV.5.</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES</b> .....	17
<b>IV.6.</b>	<b>EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS</b> .....	17
<b>IV.7.</b>	<b>HELICÓPTEROS</b> .....	17
<b>IV.8.</b>	<b>ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO</b> .....	17
<b>V.</b>	<b>OBRAS</b> .....	17
<b>V.1.</b>	<b>PESSOAL DE OBRA</b> .....	17
<b>V.2.</b>	<b>HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA</b> .....	18
<b>V.3.</b>	<b>ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL</b> .....	18
<b>V.4.</b>	<b>LOTE DE APOIO</b> .....	18
<b>V.5.</b>	<b>MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS</b> .....	18
<b>V.6.</b>	<b>INÍCIO DA OBRA</b> .....	19
<b>V.7.</b>	<b>TAPUME</b> .....	20
<b>V.8.</b>	<b>LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA</b> .....	20
<b>V.9.</b>	<b>TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS</b> .....	21
<b>V.10.</b>	<b>INSPEÇÃO DE OBRAS</b> .....	21
<b>V.11.</b>	<b>INTERRUPÇÃO DA OBRA</b> .....	22
<b>V.12.</b>	<b>FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b> .....	22
<b>VI.</b>	<b>INFRAÇÕES</b> .....	23
<b>VI.1.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A</b> .....	23
<b>VI.2.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B</b> .....	24
<b>VI.3.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C</b> .....	24
<b>VI.4.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D</b> .....	24
<b>VII.</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	24

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento do Loteamento Alphaville Bauru, os termos abaixo têm os seguintes significados:

**AFASTAMENTO:** idem RECUO.

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

**ALPHAVILLE:** Alphaville Bauru SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede na Av. Nações Unidas, 8501, 9º andar parte, Eldorado Business Tower, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF n.º 14.363.728/0001-92.

**ALPHAVILLE BAURU CLUBE:** vide ÁREA DE LAZER.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO:** distância em linha perpendicular, compreendida entre a TOPOGRAFIA ORIGINAL e o ponto mais alto da edificação. Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) 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).

**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, sujeitas à fiscalização do Município.

**ÁREA COMERCIAL:** parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais e de serviços, composta pelas quadras **CO1** (LOTES 01 a 05), **CO2** (LOTES 01 a 06), **CO3** (LOTES 01 a 09) e **CO4** (LOTES 01 a 07). Não havendo a necessidade de executar a Estação Elevatória de Esgoto, conforme previsto no processo de aprovação do LOTEAMENTO junto a PREFEITURA e a Concessionária local, o LOTE 01 da quadra AF poderá ser desmembrado e/ou comercializado pela ALPHAVILLE, e automaticamente, seu uso será alterado para compor ÁREA COMERCIAL do LOTEAMENTO.

**ÁREA DE LAZER:** área composta pelo LOTE 01 da quadra **AE**, onde serão implantados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIOS e de terceiros não ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIOS, da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como ALPHAVILLE BAURU CLUBE.

**ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** área destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelas quadras: **QA** (LOTES 01 a 07); **QB** (LOTES 01 a 06); **QC** (LOTES 01 a 12); **QD** (LOTES 01 a 13); **QE** (LOTES 01 a 20); **QF** (LOTES 01 a 17); **QG** (LOTES 01 a 09); **QH** (LOTES 01 a 08); **QI** (LOTES 01 a 16); **QJ** (LOTES 01 a 22); **QK** (LOTES 01 a 15); **QL** (LOTES 01 a 19); **QM** (LOTES 01 a 20); **QN** (LOTES 01 a 08); **QO** (LOTES 01 a 17); **QP** (LOTES 01 a 16); **QQ** (LOTES 01 a 13); **QR** (LOTES 01 a 26); **QS** (LOTES 01 a 13); **QT** (LOTES 01 a 23); **QU** (LOTES 01 a 10) **QV** (LOTES 01 a 14) **QW** (LOTES 01 a 19) **QX** (LOTES 01 a 10); **QY** (LOTES 01 a 24); **QZ** (LOTES 01 a 14); **QAA** (LOTES 01 a 11); **QAB** (LOTES 01 a 16) e **QAC** (LOTES 01 a 22).

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** soma das áreas dos pisos cobertos de todos os PAVIMENTOS e sua projeção, quando em balanço, de uma edificação. De acordo com a legislação vigente.

**ÁREA VERDE:** áreas públicas de uso comum, podendo o seu uso ser destinado para jardins com plantação de espécies vegetais e/ou áreas com cobertura vegetal que poderão ser utilizadas para lazer, em algumas destas áreas existirão SERVIDÃO.

**ASSOCIAÇÃO:** Associação Alphaville Bauru 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 E/OU PROPRIETÁRIO:** todo proprietário ou promitente comprador de LOTE.

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

**CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, a requerimento do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto

neste REGULAMENTO.

**CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, a requerimento do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO após aprovado o projeto na PREFEITURA, para início de qualquer serviço relativo à obra.

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

**DESDOBRO:** subdivisão de LOTE para a constituição de novos LOTES.

**DIVISA:** linha limítrofe de um LOTE.

**EDÍCULA:** edificação acessória, afastada da edificação principal.

**EMPREENHIMENTO:** empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIFAMILIAR, ÁREA COMERCIAL e pela ÁREA DE LAZER.

**FAIXA NON AEDIFICANDI:** área onde não é permitido edificar.

**FUSÃO:** reagrupamento de LOTES contíguos para a constituição de LOTES maiores.

**GUIA:** Faixa que separa o PASSEIO do leito carroçável, responsável pela contenção e condução à boca de lobo da água que corre sobre as vias públicas.

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

**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 EQUIPAMENTO PÚBLICO:** LOTES que abrigam equipamentos de infraestrutura para o abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário do EMPREENHIMENTO.

**LOTE DE EXTREMO DE QUADRA:** LOTE que tem uma das laterais voltada para ÁREA VERDE, Sistema de Lazer e/ou Vieiras de Pedestres.

**LOTEAMENTO:** LOTEAMENTO ALPHAVILLE BAURU.

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

**MEZANINO:** PAVIMENTO intermediário entre o piso e o teto de um PAVIMENTO.

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

**MULTA TIPO A, B, C ou D:** tipos de multa aplicável ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO, 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 de qualquer 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 que se dá o acesso principal à edificação, 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. No caso de haver desnível superior a 2,00m (dois metros) na guia que se deu o PONTO DE REFERÊNCIA, o nível do pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevados e os mais baixos.

**PISCINA:** tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

**PONTO DE REFERÊNCIA:** nível mediano da guia do PASSEIO lindeiro.

**PREFEITURA:** Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo.

**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; ou a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

**REGULAMENTO:** Regulamento do Loteamento Alphaville Bauru.

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

**SOBRELOJA:** vide MEZANINO.

**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.

**TAXA DE PERMEABILIDADE:** área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento impermeável.

**TESTADA:** ALINHAMENTO que se faz o acesso ao LOTE.

**TOPOGRAFIA MODIFICADA:** perfil modificado do terreno após o recebimento do LOTE, conforme modificações realizadas pelo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO.

**TOPOGRAFIA ORIGINAL:** perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do LOTEAMENTO e entrega do LOTE ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO.

**VENDEDORA:** JAFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Comarca de Bauru, na Rua Rio Branco, nº 10-41, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.319.325/0001-58, e THOTUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Comarca de Bauru, na rua Rio Branco, 10-41, sala 04, CEP 17015-310, inscrita no CNPJ/MF sob n. 11.302.743/0001-32.

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

**VIELA DE PEDESTRE:** FAIXA NON AEDIFICANDI destinada a circulação de pedestres e que possui rede(s) pública(s) e/ou privada(s) de infraestrutura de esgoto sanitário e/ou abastecimento de água e/ou drenagem de águas pluviais.

## **I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**01.** 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.

**02.** 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.

**03.** 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.

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

**05.** As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos seguintes LOTES: Quadra AE, LOTE 01 (LOTE DA ÁREA DE LAZER); Quadra AD, LOTE 01 (LOTE DA PORTARIA); LOTE EQUIP. URBANO 1 (LOTE DE EQUIPAMENTO PÚBLICO); Áreas de Preservação Permanente, ÁREAS VERDES, Faixa de Domínio, Sistemas de Lazer e Velas de Pedestres pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

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

**07.** O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

## **II. PROJETOS**

---

### **II.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO**

**08.** No intuito de verificar se as disposições e restrições do presente regulamento estão sendo cumpridas, todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, FUSÃO e DESDOBRO de LOTES deverão ser previamente apresentados para ASSOCIAÇÃO.

**09.** Para a aprovação de projeto o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO: projeto arquitetônico contendo planta de todos os pavimentos, inclusive planta da cobertura; elevações de todas as fachadas; mínimo de dois cortes; levantamento planialtimétrico; cópia do contrato de compra e venda; cópia da guia ART recolhida, de autoria de projeto e responsabilidade técnica; entre outros documentos e projetos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

**10.** Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.

**11.** Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

**12.** O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

**13.** Caso o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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 E/OU PROPRIETÁRIO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

**14.** Nas hipóteses previstas acima, o proprietário, que associar-se à Associação, ao solicitar a análise prévia do seu projeto deverá comprovar o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, nos termos do Estatuto Social.

15. 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.

16. O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior.

## **II.2. PROJETO DE FUSÃO E/ OU DESDOBRO DE LOTES**

17. 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.

18. É permitida a FUSÃO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores, bem como o DESDOBRO para a formação de LOTES menores. Não serão permitidos DESDOBROS que gerem LOTES com TESTADAS ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos **itens 19 a 22**. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para FUSÃO e DESDOBRO de LOTES previstos neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

### **II.2.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

#### *Testada mínima*

19. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESDOBRO deverão atender à testada mínima de 13,00m (treze metros).

#### *Área mínima do lote*

20. Todos os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR sujeitos ao processo de DESDOBRO deverão atender à área mínima de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

### **II.2.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL**

#### *Testada mínima*

21. Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL sujeitos ao processo de DESDOBRO deverão atender à testada mínima de 20,00m (vinte metros).

#### *Área mínima do lote*

22. Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL sujeitos ao processo de DESDOBRO deverão atender à área mínima de 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados).

### **II.2.3 Restrições gerais**

#### *Lotes contíguos por divisa lateral*

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

#### *Lotes contíguos por divisa de fundo*

24. Para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitida a FUSÃO 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 MONOBLOCO.

### **II.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES**

25. 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 UNIFAMILIAR como da ÁREA COMERCIAL e as restrições específicas referem-se à ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e à ÁREA COMERCIAL, separadamente. Tanto as restrições gerais quanto as restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos.

#### **II.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

##### *Usos*

26. Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item 29. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

27. 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.

28. 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*

29. Os LOTES abaixo descritos deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO:

QUADRA A – todos os LOTES;

QUADRA B – todos os LOTES;

QUADRA AA – LOTE 01.

##### *Taxa de ocupação*

30. 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 50% (cinquenta por cento).

31. O SUBSOLO também deverá atender a TAXA DE OCUPAÇÃO.

##### *Coefficiente de aproveitamento*

32. A ÁREA TOTAL CONSTRuíDA da edificação principal somada à ÁREA TOTAL CONSTRuíDA da EDÍCULA ou então a ÁREA TOTAL CONSTRuíDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,0 (um).

##### *Taxa de permeabilidade*

33. A TAXA DE PERMEABILIDADE mínima permitida por LOTE, na ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, é de 30% (trinta por cento), podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstas neste REGULAMENTO.

##### *Recuos*

34. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios:

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros);  
RECUO lateral para casas com até 1 (um) PAVIMENTO, excluindo-se PAVIMENTO SUBSOLO: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);  
RECUO lateral para casas com 2 (dois) PAVIMENTOS, excluindo-se PAVIMENTO SUBSOLO: 2,00m (dois metros);  
RECUO de fundo: 3,00m (três metros);  
AFASTAMENTO entre a edificação principal e a EDÍCULA: 3,00m (três metros).

**35.** O SUBSOLO deverá atender aos mesmos RECUOS mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS.

**36.** A EDÍCULA poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os RECUOS laterais e o AFASTAMENTO até a edificação principal.

#### *Nível do pavimento térreo*

**37.** 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. No caso de haver desnível superior a 2,00m (dois metros) na guia que se deu o PONTO DE REFERÊNCIA, o nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevados e os mais baixos. O PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.

#### *Número máximo de pavimentos*

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

#### *Altura máxima da edificação*

**39.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO poderá ser de, no máximo, 11,00m (onze metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) 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 total construída mínima*

**40.** A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da EDÍCULA ou então a ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

#### *Vagas de veículos*

**41.** 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.

#### *Edícula*

**42.** 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.

**43.** O pé-direito mínimo permitido para a EDÍCULA é de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), ou conforme legislação municipal, o que for mais restritivo.

**44.** A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por

cento) da ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação principal.

45. 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*

46. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA lateral compreendido dentro da faixa de RECUO 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 UNIFAMILIAR*

47. 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.

48. Incumbe ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO à manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE.

49. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,15m (quinze centímetros) e altura mínima de 3,00m (três metros).

50. 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.

51. O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

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

53. O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO ou morador autoriza o ingresso no LOTE do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário.

54. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação da vegetação existente. Neste caso deverão ser obtidas pela ALPHAVILLE as anuências necessárias e cabíveis à espécie.

#### *Acesso à ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR*

55. 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.

#### *Comunicação visual*

56. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no **item 189**.

57. 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 do EMPREENDIMENTO especificamente para essa finalidade, na portaria da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIFAMILIAR.

### **II.3.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL**

### *Usos*

**58.** O LOTE 01 da quadra AF, definido no projeto urbanístico como lote de uso misto, foi reservado para execução de uma Estação Elevatória de Esgoto, se necessário, conforme projeto aprovado junto a PREFEITURA e a Concessionária local. Não havendo a necessidade de tal execução o lote poderá ser desmembrado e / ou comercializado pela ALPHAVILLE. O seu uso será automaticamente alterado para compor a ÁREA COMERCIAL do LOTEAMENTO, devendo atender as mesmas regras estipuladas para os demais lotes da ÁREA COMERCIAL.

**59.** Na ÁREA COMERCIAL é permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

**60.** Não é permitido o desenvolvimento de edificações residenciais unifamiliar ou multifamiliar na ÁREA COMERCIAL.

**61.** Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, 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.

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

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

### *Edificações monobloco*

**64.** Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

### *Taxa de ocupação*

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

**66.** O SUBSOLO também deverá atender a mesma projeção do item anterior.

### *Coefficiente de aproveitamento*

**67.** Na ÁREA COMERCIAL, a ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,8 (um vírgula oito). O uso do SUBSOLO como estacionamento ou garagem, deverá ser submetido à legislação municipal.

### *Taxa de permeabilidade*

**68.** Todos os LOTES deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por

cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstos neste REGULAMENTO.

#### *Recuos*

**69.** A edificação deverá obedecer aos seguintes RECUOS obrigatórios:

RECUO frontal: 8,00m (oito metros);

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

RECUO de fundo: 3,00m (três metros).

**70.** Na ÁREA COMERCIAL é permitida a instalação de totem publicitário nos RECUOS frontal e lateral, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO e da PREFEITURA.

#### *Nível do pavimento térreo*

**71.** 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. No caso de haver desnível superior a 2,00m (dois metros) na guia que se deu o PONTO DE REFERÊNCIA, o nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevados e os mais baixos. O PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.

#### *Número máximo de pavimentos*

**72.** Serão permitidos, no máximo, 03 (quatro) PAVIMENTOS (TÉRREO mais dois SUPERIORES) acima do nível da rua, além de SUBSOLOS.

**73.** Será permitido o acréscimo de MEZANINO / SOBRELLOJA, desde que possua área máxima de 40% (quarenta por cento) da área do PAVIMENTO onde estiver inserido.

#### *Altura máxima da edificação*

**74.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO poderá ser de, no máximo, 14,00m (catorze metros).

#### *Área total construída mínima*

**75.** A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA não poderá ser inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

#### *Vagas de veículos*

**76.** 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*

**77.** É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA lateral compreendido dentro da faixa de RECUO 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).

#### *Comunicação visual*

**78.** Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no **item 189**.

**79.** Nos LOTES e nas edificações concluídas será permitida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel, destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE, ou por empresas contratadas pela mesma, para esse fim.

**80.** 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 4,00m<sup>2</sup> (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, deverão eles estar contidos dentro do 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 serão permitidos, nos LOTES edificadas a colocação de "banners", faixas ou qualquer outro elemento, dentro ou fora do LOTE, visando chamar a atenção da população para ofertas, produtos ou informações que não aquelas estabelecidas no item 80.

### **II.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 (base) : 1 (altura).

#### *Escalonamento de níveis*

**82.** 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 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

#### *Recuos*

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

**84.** Não é permitida a projeção de BEIRAS ou qualquer outro elemento arquitetônico sobre as faixas de RECUO. São permitidas saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar-condicionado, desde que não ultrapassem 0,50m (cinquenta centímetros).

**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.

**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.

**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 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.

**88.** É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no RECUO frontal, desde que 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.

**89.** Sobre o terreno são permitidas somente as instalações 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.

**90.** 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:

$$RC = \frac{R - (RF + RL)}{2}$$

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.

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

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

**92.** 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). Sendo que os MUROS DE DIVISA lateral também deverão respeitar o RECUO frontal.

**93.** 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).

**94.** Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com ÁREA VERDE (AV), Sistema de Lazer e/ou VIELAS DE PEDESTRES, 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).

**95.** Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO, 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.

**96.** 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.

**97.** 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*

**98.** A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE:

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).

**99.** 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.

**100.** Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, não poderão apoiar-se ou exceder a altura dos MUROS DE DIVISA. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros).

**101.** 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.

**102.** 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*

**103.** O PASSEIO deve atender à dimensão e as especificações dos materiais de acabamento definidos pela ASSOCIAÇÃO. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres; uma faixa de 1,00m (um metro) gramada entre a faixa pavimentada e a GUIA e uma faixa de 0,50m (cinquenta centímetros) gramada entre a faixa pavimentada e o LOTE, totalizando 3,00m (três metros).

**104.** O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal e padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO Alphaville Bauru.

#### *Áreas verdes*

**105.** 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.

**106.** Os ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIOS proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente as áreas verdes limítrofes, mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das disposições acima.

**107.** Concedida a autorização, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO assume a responsabilidade pela manutenção das áreas verdes incorporadas visualmente.

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

**109.** 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.

### **III. OBRIGAÇÕES GERAIS**

---

#### **III.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS**

**110.** Sem prejuízo de a ASSOCIAÇÃO manter a vegetação aparada nos LOTES não construídos, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pela ALPHAVILLE 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.

#### **III.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS**

**111.** São de responsabilidade do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

#### **III.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**

**112.** Todo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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 RECUOS laterais e de fundo.

**113.** Os ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIOS 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.

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

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

**116.** Nos LOTES e ÁREAS VERDES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (VIELA) 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.

**117.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO cedente.

118. O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente.
119. O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.
120. É proibida a utilização inversa das redes.
121. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotamento sanitário.

#### **III.4. POÇOS ARTESIANOS**

122. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos no **item 98** 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.

#### **III.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES**

123. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela ASSOCIAÇÃO e com as Concessionárias de serviços públicos.

#### **III.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS**

124. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira e/ou que contenham sistema construtivo constituído de elementos de vedação, construídos fora do canteiro de obras.

125. São permitidos elementos pré-fabricados estruturais, tão somente pilares e vigas, e de cobertura; desde que a especificação de materiais seja aprovada pela ASSOCIAÇÃO.

#### **III.7. HELICÓPTEROS**

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

#### **III.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

127. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do LOTE do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais.

128. 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.

### **IV. OBRAS**

---

#### **IV.1. PESSOAL DE OBRA**

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

130. 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 ou sempre que solicitado.

131. 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.

## **IV.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA**

**132.** 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 8:00 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.

**133.** 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.

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

## **IV.3. ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL**

**135.** 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.

**136.** 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.

**137.** 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.

**138.** 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.

**139.** 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.

**140.** Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**141.** 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.

## **IV.4. LOTE DE APOIO**

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

**143.** 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.

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

**145.** 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.

## **IV.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS**

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

**147.** 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 IV.2.**

- 148.** 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, ÁREAS VERDES, Sistema de Lazer, Vielas, jardins, praças ou áreas de lazer.
- 149.** 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.
- 150.** Fora 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 E/OU PROPRIETÁRIO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.
- 151.** O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.
- 152.** É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.
- 153.** O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 154.** 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.
- 155.** 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.
- 156.** Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.
- 157.** O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO.

#### **IV.6. INÍCIO DA OBRA**

- 158.** Conforme disposto no Instrumento de Venda e Compra e no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, somente será analisado o projeto para início das obras se o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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);
- 159.** Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA pela ASSOCIAÇÃO.
- 160.** A CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados:
- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
  - b) A aprovação do projeto pela PREFEITURA;
  - c) A emissão do ALVARÁ pela prefeitura;
  - d) A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, compatibilizando-o com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.
- 161.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO, indicando o período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO.

**162.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA.

**163.** 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.

**164.** 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.

**165.** 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.

#### **IV.7. TAPUME**

**166.** 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.

**167.** 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.

**168.** Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de ÁREAS VERDES ou de praças públicas com tapume.

**169.** 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.

**170.** 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.

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

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

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

**174.** 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.

#### **IV.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA**

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

**176.** Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

**177.** Cabe ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

#### **IV.9. TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS**

**178.** O ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

**179.** Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

**180.** 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/OU PROPRIETÁRIO e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço.

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

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

**183.** A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, Áreas Verdes, Áreas de Sistema de Lazer e canteiros públicos não poderá ser alterada.

**184.** Caso as OBRAS de terraplenagem e/ ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.

**185.** 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, Áreas de Sistema de Lazer, praças públicas e jardins.

#### **IV.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**

**186.** 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.

**187.** 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.

**188.** No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO fica obrigado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto à ASSOCIAÇÃO e posteriormente à PREFEITURA.

**189.** 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 1,50m<sup>2</sup> (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 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

**190.** 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.

#### **IV.11. INTERRUPTÃO DA OBRA**

**191.** Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

**192.** 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.

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

#### **IV.12. FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

**194.** Ao término da OBRA, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITE-SE” à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE 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.

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

**196.** Obtido o “HABITE-SE”, antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá apresentá-lo à ASSOCIAÇÃO, para confrontação dos dados do “HABITE-SE” obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE anteriormente expedida.

**197.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

**198.** Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO poderá:

- a) Considerar o “HABITE-SE” aceito; ou
- b) Expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE, para que o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO possa requerer novo “HABITE-SE” à PREFEITURA.

**199.** Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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 E/OU PROPRIETÁRIO. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.

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

**201.** Aceito o “HABITE-SE” pela ASSOCIAÇÃO, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO deverá ser precedida de comunicação à ASSOCIAÇÃO com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

## **V. INFRAÇÕES**

**202.** 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.

**203.** 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 (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.

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

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

**206.** Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO notificará o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO para que a irregularidade seja sanada.

**207.** A notificação de que trata o item anterior poderá ser enviada ao ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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.

**208.** 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.

**209.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO.

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

**211.** O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que a ASSOCIAÇÃO venha a sofrer, mas mera penalidade.

**212.** 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.

**213.** 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 E/OU PROPRIETÁRIO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto nos **itens 191 ao 193**, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

### **V.1. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A**

**214.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: 56; 57; 78; 79; 80; 106; 107; 126; 127; 128; 129; 130; 131; 135; 136; 137; 138; 139; 140; 141; 153; 154; 155; 156; 157; 161; 166; 167; 171; 172; 173; 175; 176; 178; 179; 180; 184; 185; 188; 189; 190.



## **V.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B**

**215.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 124; 125; 132; 134; 142; 143; 146; 147; 149; 150; 151; 152; 162; 163; 164; 168; 170; 174.

## **V.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C**

**216.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 26; 27; 28; 47; 48; 51; 53; 59; 60; 62; 70; 85; 86; 87; 88; 89; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 100; 101; 102; 144; 145; 148; 165; 181; 182; 183; 191; 192; 193.

## **V.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D**

**217.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 08; 11; 12; 13; 16; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 71; 72; 74; 75; 76; 77; 81; 82; 83; 84; 90; 91; 98; 99; 103; 104; 105; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 187.

## **VI. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**218.** O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE, pela ASSOCIAÇÃO, por qualquer ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO, bem como órgãos públicos competentes.

**219.** Em caso de descumprimento pelo ASSOCIADO E/OU PROPRIETÁRIO 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 E/OU PROPRIETÁRIO indenizará a ASSOCIAÇÃO pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

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

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

**222.** 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.

**223.** 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.