

**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO  
TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA**

**ÍNDICE**

I.	<b>DEFINIÇÕES</b> .....	3
II.	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	5
III.	<b>PROJETOS</b> .....	6
III.1.	<b>APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO</b> .....	6
III.2.	<b>PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES</b> .....	6
III.2.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> .....	7
	<i>Testada mínima</i> .....	7
	<i>Área mínima do lote</i> .....	7
III.2.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	7
	<i>Testada mínima</i> .....	7
	<i>Área mínima do lote</i> .....	7
III.2.3	<b>Restrições gerais</b> .....	7
	<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> .....	7
III.3.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:</b> .....	7
	<i>Usos</i> .....	7
	<i>Taxa de Ocupação</i> .....	8
	<i>Coefficiente de aproveitamento</i> .....	8
	<i>Taxa De Permeabilidade</i> .....	8
	<i>Recuos</i> .....	8
	<i>Número máximo de pavimentos</i> .....	8
	<i>Altura máxima da edificação</i> .....	9
	<i>Área construída mínima</i> .....	9
	<i>Vagas de veículos</i> .....	9
	<i>Edícula</i> .....	9
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	9
	<i>Fechamento do perímetro da Área Residencial Unifamiliar</i> .....	9
	<i>Acesso à Área Residencial Unifamiliar</i> .....	10
	<i>Comunicação visual</i> .....	10
III.3.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	10
	<i>Usos</i> .....	10
	<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> .....	11
	<i>Número máximo de pavimentos</i> .....	11

	<i>Altura máxima da edificação</i> .....	11
	<i>Área construída mínima</i> .....	11
	<i>Vagas de veículos</i> .....	11
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	11
	<i>Comunicação visual</i> .....	11
<b>III.3.3</b>	<b>Restrições gerais</b> .....	12
	<i>Recuos</i> .....	12
	<i>Nível do pavimento térreo</i> .....	13
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	13
	<i>Taludes</i> .....	14
	<i>Escalonamento de níveis</i> .....	14
	<i>Piscinas</i> .....	14
	<i>Passeio</i> .....	15
	<i>Áreas Verdes de Extremos de Quadra</i> .....	15
<b>IV.</b>	<b>OBRIGAÇÕES GERAIS</b> .....	15
<b>IV.1.</b>	<b>MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS</b> .....	15
<b>IV.2.</b>	<b>LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAgens</b> .....	15
<b>IV.3.</b>	<b>ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO</b> .....	15
<b>IV.4.</b>	<b>RESERVATÓRIO DE ÁGUA</b> .....	16
<b>IV.5.</b>	<b>POÇOS ARTESIANOS</b> .....	16
<b>IV.6.</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES</b> .....	16
<b>IV.7.</b>	<b>EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS</b> .....	16
<b>IV.8.</b>	<b>HELICÓPTEROS</b> .....	16
<b>IV.9.</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> .....	17
<b>V.3.</b>	<b>ALOJAMENTO DE EMPREGADOS E BARRACÃO DE GUARDA DE MATERIAL</b> .....	17
<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> .....	19
<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> .....	20
<b>V.10.</b>	<b>INSPEÇÃO DE OBRAS</b> .....	20
<b>V.11.</b>	<b>INTERRUPÇÃO DA OBRA</b> .....	21
<b>V.12.</b>	<b>FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b> .....	21
<b>VI.</b>	<b>INFRAÇÕES</b> .....	22
<b>VI.1.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A</b> .....	23
<b>VI.2.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B</b> .....	23
<b>VI.3.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C</b> .....	23
<b>VI.4.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D</b> .....	23
<b>VII.</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	23

## I. DEFINIÇÕES

01. Para os fins deste Regulamento do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA, os termos abaixo têm os seguintes significados:

**AFASTAMENTO:** idem RECUO.

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

**ALPHAVILLE:** ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade anônima devidamente inscrita no CNPJ.MF sob o n.º 00.446.918/0001-69, com sede em São Paulo, Capital, na Av. Nações Unidas, n.º 8.501, 9º andar, CEP 05425-070.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO:** distância em linha perpendicular, compreendida entre o PERFIL 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, exclusivamente, a edificações comerciais e de serviços, composta pelos LOTES das quadras: **CO01** (LOTES 01 a 13); **CO02** (LOTES 01 a 18); **CO03** (LOTES 01 a 19).

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

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

**ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: **QA** (LOTES 01 a 08); **QB** (LOTES 01 a 09); **QC** (LOTES 01 a 26); **QD** (LOTES 01 a 26); **QE** (LOTES 01 a 25); **QF** (LOTES 01 a 32); **QG** (LOTES 01 a 15); **QH** (LOTES 01 a 12); **QI** (LOTES 01 a 20); **QJ** (LOTES 01 a 24); **QK** (LOTES 01 a 20); **QL** (LOTES 01 a 21); **QM** (LOTES 01 a 18); **QN** (LOTES 01 a 33); **QO** (LOTES 01 a 17); **QP** (LOTES 01 a 28); **QQ** (LOTES 01 a 32); **QR** (LOTES 01 a 18); **QS** (LOTES 01 a 30); **QT** (LOTES 01 a 17); **QU** (LOTES 01 a 17); **QV** (LOTES 01 a 34); **QX** (LOTES 01 a 16); **QW** (LOTES 01 a 14); **QY** (LOTES 01 a 15); **QZ** (LOTES 01 a 16); **QAA** (LOTES 01 a 23); **QAB** (LOTES 01 a 13); **QAC** (LOTES 01 a 31); **QAD** (LOTES 01 a 34); **QAE** (LOTES 01 a 34); **QAF** (LOTES 01 a 14).

**ÁREA VERDE DE EXTREMO DE QUADRA:** Espaços livres pertencentes ao LOTEAMENTO, que não podem ter suas características físicas e paisagísticas alteradas.

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES:** Associação Terras Alphaville Ponta Grossa, 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 DE OBRA:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, após apresentação de projeto aprovado e Alvará emitidos pelo Poder Público.

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

**DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, a requerimento do ASSOCIADO quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

**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 pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ÁREA COMERCIAL e pela ÁREA DE USO MISTO.

**HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO:** 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 comum.

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

**LOTEAMENTO:** Loteamento Terras Alphaville Ponta Grossa, objeto da matrícula 10.368 do 3º Registro de Imóveis - Ponta Grossa.

**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 URBANO:** LOTES que abrigam equipamentos de infraestrutura para o abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário do EMPREENDIMENTO.

**LOTE DE EXTREMO DE QUADRA:** LOTE que tem uma das laterais voltada para ÁREA VERDE DE EXTREMO DE QUADRA.

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

**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 INTERNA 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.

**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 Ponta Grossa, Estado do Paraná.

**RECUO:** 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.

**REGULAMENTO:** Regulamento do LOTEAMENTO TERRAS ALPHAVILLE PONTA GROSSA, que trata o presente instrumento.

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

**SERVIDÃO:** área "NON AEDIFICANDI" onde é executada a passagem de canalizações de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

**SISTEMA VIÁRIO:** espaço destinado à circulação de veículos e pedestres.

**SUBSOLO:** PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO.

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

**TAXA DE MANUTENÇÃO:** taxa definida no Estatuto Social.

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

**TAXA DE PERMEABILIDADE:** porcentagem correspondente a área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação ou material que permita absorção das águas de chuva, não sendo permitido revestimento impermeável.

**TERRAS ALPHAVILLE:** Produto de realização da Alphaville Urbanismo.

**TESTADA:** ALINHAMENTO de acesso ao LOTE.

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

**PERFIL ORIGINAL:** perfil natural do terreno (PNT) quando da conclusão das obras do LOTEAMENTO e entrega do LOTE ao ASSOCIADO.

**UNIFICAÇÃO:** vide REMEMBRAMENTO.

**VENDEDORA:** C.B.C. Mello & Cia. Ltda., pessoa jurídica, com sede na R. Quinze de Novembro, nº 43, zona central, CEP: 84.010-020, no Município de Ponta Grossa, Estado do Paraná, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.144.091/0001-06.

**VIELA SANITÁRIA:** ÁREA "NON AEDIFICANDI" que possui, ou é destinada a receber, rede(s) pública(s) e/ou privada(s) de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

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

**04.** 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 DE MORADORES.

**05.** As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos seguintes LOTES: EQ01, EQ02, EQ03 e EQ04 (LOTES DE EQUIPAMENTOS URBANOS); 01 da quadra QAG (LOTE da portaria); 01 da quadra QAH (LOTE da ÁREA DE LAZER); Área Institucional 01; Áreas Verdes, Canalizações Viárias, Vuelas e Vuelas de Pedestres, pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

**06.** 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.

**07.** 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 DE MORADORES, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

### **III. PROJETOS**

---

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

**08.** Todos os projetos de REMEMBRAMENTO e/ou DESMEMBRAMENTO de LOTES e todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.

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

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

**11.** Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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 através da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA emitida pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**12.** O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante no projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

**13.** Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, 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 DE MORADORES.

**14.** Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme o Estatuto Social.

**15.** A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

**16.** O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES para a finalidade prevista no item anterior.

#### **III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO 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 DE MORADORES e do titular dos 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 **19 a 22**. 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 previstos neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

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

#### *Testada mínima*

19. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de: 12,00m (doze metros).

#### *Área mínima do lote*

20. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

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

#### *Testada mínima*

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

#### *Área mínima do lote*

22. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

### **III.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 ser feita unicamente por TESTADA.

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

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

### **III.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 da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e da ÁREA COMERCIAL, e as restrições específicas referem-se às áreas separadamente. Tanto as restrições gerais quanto as restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos.

#### **III.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 QA: Todos os LOTES;

QUADRA QB: Todos os LOTES;

QUADRA QG: Todos os LOTES;

QUADRA QH: Todos os LOTES;

QUADRA QM: LOTES 07 a 12;

QUADRA QO: Todos os LOTES;

QUADRA QR: Todos os LOTES;

QUADRA QT: Todos os LOTES;

QUADRA QU: Todos os LOTES;

QUADRA QY: Todos os LOTES;

QUADRA QAB: Todos os LOTES;

QUADRA QAF: Todos os LOTES;

#### *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 o TAXA DE OCUPAÇÃO de 50% (cinquenta por cento).

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

#### *Coefficiente de aproveitamento*

**32.** 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 1,00 (um vírgula vinte).

#### *Taxa de Permeabilidade*

**33.** Todos os LOTES deverão manter uma TAXA DE PERMEABILIDADE mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de AFASTAMENTOS E RECUO previstas neste REGULAMENTO.

**34.** 50% (cinquenta por cento) da área total do RECUO frontal deverá ser permeável.

#### *Recuos*

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

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

RECUOS laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

RECUO de fundo: 3,00m (três metros)

RECUO entre BEIRAS da edificação principal e da EDÍCULA: 3,00m (três metros)

#### *Número máximo de pavimentos*

**36.** Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de 01 (um) SUBSOLO.



#### *Altura máxima da edificação*

**37.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 11,00m (onze metros), incluindo os volumes de caixas d'água e de casa de máquinas.

#### *Área construída mínima*

**38.** 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 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados).

#### *Vagas de veículos*

**39.** O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, vedada a utilização da faixa de RECUO frontal.

**40.** Os AFASTAMENTOS laterais poderão ser ocupados para este fim, desde que atenda a legislação municipal e as seguintes restrições:

a) Somente um dos afastamentos laterais poderá ser ocupado.

b) Dentro da faixa de afastamento lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar 3,20 m (três metros e vinte centímetros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.

c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 6,00 m (seis metros), dentro da faixa de afastamento.

d) A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário.

e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a privacidade do vizinho.

#### *Edícula*

**41.** 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.

**42.** 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.

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

**44.** O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e pintado. Só será permitido acabamento com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

**45.** É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela 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 2,00m (dois metros).

#### *Fechamento do perímetro da Área Residencial Unifamiliar*

**46.** O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pelo TERRAS 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.

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

**48.** O fechamento, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,15m (quinze centímetros) e altura mínima igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

49. 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 DE MORADORES.
50. A ASSOCIAÇÃO de moradores 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.
51. 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.
52. 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 Unifamiliar*

53. A entrada de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela entrada de acesso ao empreendimento, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

#### *Comunicação visual*

54. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 186.
55. 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 DE MORADORES especificamente para essa finalidade, na entrada do LOTEAMENTO.

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

#### *Usos*

56. É permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.
57. Não é permitido o desenvolvimento de edificações residenciais unifamiliar ou multifamiliar .
58. 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.
59. É proibida a emissão de odores desagradáveis, fumaça ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente, bem como o excesso de barulho.
60. A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES poderá exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida no LOTE.

#### *Edificações monobloco*

**61.** Todas as edificações serão obrigatoriamente MONOBLOCO.

#### *Taxa de ocupação*

**62.** A área de projeção da edificação não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 50% (cinquenta por cento).

#### *Coefficiente de aproveitamento*

**63.** A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,00 (um).

#### *Taxa de permeabilidade*

**64.** Deverá ser mantida uma TAXA DE PERMEABILIDADE mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstos neste REGULAMENTO.

**65.** 50% (cinquenta por cento) da área total do RECUO frontal deverá ser permeável.

#### *Recuos*

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

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

RECUOS laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

RECUO de fundo: 3,00m (três metros).

#### *Número máximo de pavimentos*

**67.** Serão permitidos, no máximo, 04 (quatro) PAVIMENTOS (TÉRREO mais três SUPERIORES) acima do nível da rua, além de SUBSOLOS.

#### *Altura máxima da edificação*

**68.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO deverá ser de no máximo 16,00m (dezesseis metros).

#### *Área construída mínima*

**69.** A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA não poderá ser inferior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados).

#### *Vagas de veículos*

**70.** O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal.

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

**71.** É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa do RECUO 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*

**72.** Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item **186**.

**73.** O anúncio de revenda de imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES especificamente para essa finalidade, exceto os destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE, ou por empresas contratadas pela mesma, para esse fim.

**74.** Será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios. Os anúncios indicativos deverão atender as seguintes condições:

- a)** quando a TESTADA do LOTE for igual ou superior a 10,00m (dez metros) lineares e inferior a 100,00m (cem metros) lineares, 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 nos itens citados acima.

### **III.3.3 Restrições gerais**

#### *Recuos*

**75.** Todos os RECUOS são definidos entre os elementos estruturais e/ou de vedação, e as DIVISAS do LOTE; ou entre EDÍCULA e edificação principal e/ou entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

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

**77.** A EDÍCULA, quando permitida, poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os RECUOS laterais e o RECUO até a edificação principal.

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

79. Não é permitida a projeção de qualquer elemento arquitetônico sobre LOTES vizinhos.
80. 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 DE MORADORES. É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira conforme localização definida pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta.
81. 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.
82. 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.
83. 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.
84. 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.
85. 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 AFASTAMENTO fundo;  
**RL** - Valor do AFASTAMENTO lateral.

86. Nos LOTES que incluam VIELA SANITÁRIA, ainda que RECUOS menores sejam previstos neste REGULAMENTO, os RECUOS serão sempre de 3,00m (três metros) na faixa do LOTE onde a viela esteja implantada.

Nível do pavimento térreo

87. 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, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA.

*Fechamentos individuais dos lotes*

88. 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).

89. 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.

90. Nos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, excetuando-se os fechamentos executados pelo TERRAS ALPHAVILLE, somente poderão ser executados fechamentos 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, na divisa em que confrontar com a ÁREA VERDE DE EXTREMO DE QUADRA. 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).

**91.** Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pelo TERRAS 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 pelo TERRAS 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 pelo TERRAS ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente.

**92.** Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pelo TERRAS 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 pelo TERRAS ALPHAVILLE na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pelo TERRAS 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.

**93.** 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 DE MORADORES.

#### *Taludes*

**94.** 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*

**95.** 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).

#### *Piscinas*

**96.** 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 (um metro e cinquenta centímetros);

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

**97.** A casa de bombas da PISCINA deverá atender aos mesmos AFASTAMENTOS E RECUO 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.

**98.** 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).

**99.** 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.

**100.** 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 DE MORADORES.

### *Passeio*

**101.** O PASSEIO deve atender as especificações dos materiais de acabamento definidos pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,20m (um metro e vinte centímetros), totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres; e uma faixa de 1,30m (um metro e trinta centímetros), gramada, ao lado da via de rolamento.

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

### *Áreas Verdes de Extremos de Quadra*

**103.** 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, vedadas ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pelo TERRAS ALPHAVILLE. A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES poderá, para os casos onde se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies.

**104.** Os ASSOCIADOS, proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, podem incorporar visualmente as áreas de jardim limítrofes, mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, sem prejuízo das disposições acima.

**105.** Concedida a autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção das áreas de jardim incorporadas visualmente.

**106.** O paisagismo das áreas de jardim limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**107.** Só é permitida a retirada de vegetação das áreas de jardim, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA, quando necessário.

## **IV. OBRIGAÇÕES GERAIS**

---

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

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

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

**109.** São de responsabilidade do ASSOCIADO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, o TERRAS ALPHAVILLE ou o LOTEAMENTO de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e de seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

### **IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**

**110.** 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 RECUOS laterais e de fundo. A profundidade, para a implantação da canalização, deverá ser de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo eventuais acordos firmados entre as partes envolvidas.

111. 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 DE MORADORES.

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

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

114. 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 pelo TERRAS ALPHAVILLE, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES.

115. 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.

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

117. 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.

118. É proibida a utilização inversa das redes.

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

#### **IV.4. RESERVATÓRIO DE ÁGUA**

120. É obrigatória a previsão de reservatório de água (caixa d'água) com, no mínimo, 1.500L (mil quinhentos litros), ou 1,5m<sup>3</sup> (um vírgula cinquenta metros cúbicos), em cada residência.

#### **IV.5. POÇOS ARTESIANOS**

121. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos no item 96 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 DE MORADORES.

#### **IV.6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES**

122. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares deverão ser subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES e das Concessionárias de serviços públicos.

#### **IV.7. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS**

123. 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.

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

#### **IV.8. HELICÓPTEROS**

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



#### **IV.9. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

**126.** 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.

**127.** 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**

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

**129.** 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.

**130.** Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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**

**131.** 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.

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

##### **V.3. ALOJAMENTO DE EMPREGADOS E BARRACÃO DE GUARDA DE MATERIAL**

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

**134.** Para LOTES que tenham fechamento executado pelo TERRAS ALPHAVILLE, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento.

**135.** 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.

**136.** 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.

**137.** 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.

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

**139.** É permitido o pernoite de apenas uma pessoa por OBRA, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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**

- 140.** É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.
- 141.** 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 internas, nem o uso de Espaços Livres, Áreas Verdes, Praças, Bosque Natural e Viela.
- 142.** O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.
- 143.** 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 DE MORADORES.

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

- 144.** A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, apresentação do ALVARÁ e emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA.
- 145.** 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**.
- 146.** 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 INTERNAS, Espaços Livres, Áreas Verdes, Praças, Bosque Natural e Viela.
- 147.** É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA no PASSEIO, VIAS INTERNAS, Espaços Livres, Áreas Verdes, Praças, Bosque Natural e Viela que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO.
- 148.** No entorno da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.
- 149.** O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.
- 150.** É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.
- 151.** O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 152.** 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 INTERNAS e vias públicas, no caso da ÁREA COMERCIAL, 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 INTERNA, possibilitando a decantação de sólidos.
- 153.** 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.
- 154.** Não será permitida a queima de quaisquer materiais, incluindo entulhos, que possam causar qualquer tipo de poluição ambiental.
- 155.** O lixo doméstico deverá ser devidamente acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

## **V.6. INÍCIO DA OBRA**

**156.** Conforme disposto no Instrumento de Venda e Compra e no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, somente será analisado o projeto para início das obras se o ASSOCIADO estiver adimplente com o pagamento das despesas devidas à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, 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);

**157.** Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**158.** A CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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;

A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, compatibilizando-o com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**159.** As sondagens e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO, informando o período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**160.** Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão, plantio de vegetação, execução de MURO DE DIVISA 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 DE MORADORES com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**161.** 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.

**162.** 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.

**163.** Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, a vistoria de gabarito obrigatória.

## **V.7. TAPUME**

**164.** 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.

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

**166.** Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, Espaços Livres, Áreas Verdes, Praças, Bosque Natural e Viela com tapume.

**167.** No caso de LOTES inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, visando a contenção do material da OBRA e/ ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.

**168.** Todos os tapumes e barracões de OBRA deverão ser pintados na cor verde 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.

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

**170.** Havendo LOTE DE APOIO, a ele também se aplicam as mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA.

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

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

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

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

**174.** 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**

**175.** O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e/ou explosivos.

**176.** Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas pelas autoridades públicas competentes.

**177.** Concedida a autorização pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, 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.

**178.** Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter o PERFIL ORIGINAL dos LOTES vizinhos.

**179.** O PERFIL ORIGINAL da faixa de PASSEIO não poderá ser alterado, não sendo permitidas rampas ou degraus.

**180.** O PERFIL ORIGINAL das áreas verdes não poderá ser alterado.

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

**182.** Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre qualquer área verde do empreendimento.

#### **V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**

**183.** A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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.

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

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

**186.** 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/ou CAU, 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 cinquenta centímetros quadrados). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projeto de instalações elétricas, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado).

#### **V.11. INTERRUPTÃO DA OBRA**

**187.** 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.

**188.** 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.

**189.** 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**

**190.** Ao término da OBRA, o ASSOCIADO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES a DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO à PREFEITURA. A DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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.

**191.** Expedida a DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.

**192.** Obtido o HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO, antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO deverá apresentá-lo à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, para confrontação dos dados do HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO obtido com os da DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE anteriormente expedida.

**193.** Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES para os fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

**194.** Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES poderá:

- a) Considerar o HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO aceito; ou
- b) Expedir nova DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE, para que o ASSOCIADO possa requerer novo HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO à PREFEITURA.

**195.** Na hipótese de expedição de nova DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou novo pedido de HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO 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.

**196.** A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO e respectiva aceitação pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

**197.** Aceito o HABITE-SE / CARTA DE HABITAÇÃO pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO deverá ser precedida de comunicação à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

## **VI. INFRAÇÕES**

---

**198.** 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.

**199.** As MULTAS serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, 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.

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

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

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

**203.** 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 DE MORADORES, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar o LOTE e a infração cometida.

**204.** 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.

**205.** 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.

**206.** As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor do LO.

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

**208.** Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados à ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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.

**209.** Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto nos itens **187 a 189**, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às

expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local reimplantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

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

**210.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: **54, 55, 72, 73, 74, 104, 105, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 151, 152, 153, 154, 155, 159, 164, 165, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 175, 176, 177, 181, 182, 185, 186.**

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

**211.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: **123, 124, 131, 132, 140, 141, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 160, 161, 162, 166, 168.**

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

**212.** 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, 46, 47, 49, 51, 56, 57, 58, 59, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 142, 143, 146, 163, 178, 179, 180, 187, 188, 189.**

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

**213.** A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: **08, 11, 12, 13, 16, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 85, 87, 94, 95, 96, 97, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 184.**

### **VII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**214.** O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pelo TERRAS ALPHAVILLE ou pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, bem como por qualquer ASSOCIADO.

**215.** Em caso de descumprimento pelo ASSOCIADO de qualquer disposição prevista neste REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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 DE MORADORES pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

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

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

**218.** A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 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.

**219.** O LOTEAMENTO 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.