

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE GRAVATAÍ

ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES	4
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	7
III.	PROJETOS.....	8
III.1.	APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO	8
III.2.	PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES.....	9
III.2.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL.....	9
	<i>Testada mínima.....</i>	<i>9</i>
	<i>Área mínima do lote.....</i>	<i>9</i>
III.2.2	Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL	9
	<i>Testada mínima.....</i>	<i>9</i>
	<i>Área mínima do lote.....</i>	<i>9</i>
III.2.3	Restrições específicas – ÁREA DE USO MISTO.....	9
	<i>Testada mínima.....</i>	<i>9</i>
	<i>Área mínima do lote.....</i>	<i>9</i>
III.2.4	Restrições gerais.....	10
	<i>Lotes contíguos por divisa lateral</i>	<i>10</i>
	<i>Lotes contíguos por divisa de fundo.....</i>	<i>10</i>
III.3.	PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES.....	10
III.3.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL.....	10
	<i>Usos</i>	<i>10</i>
	<i>Edificações monobloco.....</i>	<i>10</i>
	<i>Taxa de ocupação.....</i>	<i>11</i>
	<i>Coefficiente de aproveitamento.....</i>	<i>11</i>
	<i>Área permeável</i>	<i>11</i>
	<i>Recuos e/ou Afastamentos.....</i>	<i>11</i>
	<i>Nível do pavimento térreo.....</i>	<i>12</i>
	<i>Número máximo de pavimentos.....</i>	<i>12</i>
	<i>Altura máxima da edificação.....</i>	<i>12</i>
	<i>Área construída mínima.....</i>	<i>12</i>
	<i>Vagas de veículos.....</i>	<i>12</i>

	<i>Edícula</i>	12
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	12
	<i>Fechamento do perímetro da Área Residencial</i>	13
	<i>Acesso à Área Residencial</i>	13
	<i>Comunicação visual</i>	13
III.3.2	Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL	13
	<i>Usos</i>	13
	<i>Edificações monobloco</i>	14
	<i>Taxa de ocupação</i>	14
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	14
	<i>Área permeável</i>	14
	<i>Recuos e/ou Afastamentos</i>	14
	<i>Nível do pavimento térreo</i>	15
	<i>Número máximo de pavimentos</i>	15
	<i>Altura máxima da edificação</i>	15
	<i>Área construída mínima</i>	15
	<i>Vagas de veículos</i>	15
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	15
	<i>Comunicação visual</i>	16
III.3.3	Restrições específicas – ÁREA DE USO MISTO	16
	<i>Usos</i>	16
	<i>Edificações monobloco</i>	16
	<i>Taxa de ocupação</i>	16
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	17
	<i>Área permeável</i>	17
	<i>Recuos e/ou Afastamentos</i>	17
	<i>Nível do pavimento térreo</i>	17
	<i>Número máximo de pavimentos</i>	17
	<i>Altura máxima da edificação</i>	18
	<i>Área construída mínima</i>	18
	<i>Vagas de veículos</i>	18
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	18
	<i>Comunicação visual</i>	18
III.3.4	Restrições gerais	18
	<i>Taludes</i>	18
	<i>Escalonamento de níveis</i>	18
	<i>Recuos e/ou Afastamentos</i>	19
	<i>Fechamentos individuais dos lotes</i>	19
	<i>Piscinas</i>	20
	<i>Passeio</i>	20
	<i>Áreas verdes e/ou Espaços Livres</i>	21
IV.	OBRIGAÇÕES GERAIS	21
IV.1.	MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS	21
IV.2.	LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS	21
IV.3.	ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO	21
IV.4.	POÇOS ARTESIANOS	22
IV.5.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES	22
IV.6.	EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS	22
IV.7.	HELICÓPTEROS	23
IV.8.	ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO	23

V.	OBRAS	23
V.1.	PESSOAL DE OBRA	23
V.2.	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA	23
V.3.	ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL.....	23
V.4.	LOTE DE APOIO	24
V.5.	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS	24
V.6.	INÍCIO DA OBRA	25
V.7.	TAPUME	25
V.8.	LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA.....	26
V.9.	TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS	26
V.10.	INSPEÇÃO DE OBRAS	27
V.11.	INTERRUPÇÃO DA OBRA.....	27
V.12.	FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	28
VI.	INFRAÇÕES	28
VI.1.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A.....	29
VI.2.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B.....	30
VI.3.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C.....	30
VI.4.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D.....	30
VII.	DISPOSIÇÕES FINAIS	30

I. DEFINIÇÕES

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

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

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

ALPHAVILLE: empresa ALPHAVILLE GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no Município de Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Frederico Ozanan, nº 90, cj. 402-B, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.270.374/0001-03.

ALPHAVILLE GRAVATAÍ CLUBE: vide ÁREA DE LAZER.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: distância compreendida entre o nível do piso acabado do PAVIMENTO TÉRREO 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: área composta pelas Quadras B4 a K4, destinada exclusivamente à ocupação por edificações de uso comercial e/ou de serviços.

ÁREA CONSTRUÍDA: superfície definida pela projeção da edificação sobre um plano horizontal. Não são computadas nesse cálculo as áreas pavimentadas descobertas e as PISCINAS.

ÁREA DE LAZER: área de Reserva Técnica (RT06) onde serão implantados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como ALPHAVILLE GRAVATAÍ CLUBE.

ÁREA DE USO MISTO: área composta pelas Quadras A5 a C5, destinada exclusivamente à ocupação por edificações de uso comercial/serviços ou de uso residencial multifamiliar. Não serão permitidas edificações que combinem usos comerciais e residenciais no mesmo LOTE.

ÁREA EDIFICADA: vide ÁREA CONSTRUÍDA.

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

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

ÁREA RESIDENCIAL: área composta pelos residenciais Piratini (quadras A1 a V1) e Esmeralda (quadras A2 a U2), destinada exclusivamente à ocupação por edificações de uso residencial unifamiliar.

ASSOCIAÇÃO: ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GRAVATAÍ, 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. Sua sede localiza-se na RT01.

ASSOCIADO: todo proprietário ou promitente comprador de LOTE.

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

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

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

DESDOBRO: vide DESMEMBRAMENTO.

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

DIVISA: linha limítrofe de um LOTE; DIVISA direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do LOTE e voltada para a TESTADA principal do LOTE.

EDÍCULA: edificação acessória e/ou complementar, afastada da edificação principal.

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

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

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: vide COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO.

JIRAU: vide MEZANINO.

LINHA DE REFERÊNCIA: linha imaginária traçada paralelamente à TESTADA, passando pelo ponto da projeção horizontal da edificação principal mais próximo à TESTADA.

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

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

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

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

LOTE DE EXTREMO DE QUADRA: LOTE que tem uma das laterais voltada para área verde (AV) e/ou espaço livre (EL).

LOTEAMENTO: Loteamento Alphaville Gravataí, registrado na matrícula nº 60.282, do Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul.

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

MEZANINO: PAVIMENTO intermediário entre o piso e o teto de um PAVIMENTO com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do PAVIMENTO imediatamente inferior.

MONOBLOCO: edificação única no LOTE, sem qualquer edificação acessória e/ou complementar.

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

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

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

MURO DE DIVISA: muro de fechamento do LOTE.

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

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

PATAMAR: superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

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

PAVIMENTO BASE: vide PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO SUPERIOR: PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO TÉRREO: PAVIMENTO cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR localiza-se, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) 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 Gravataí, Estado do Rio Grande do Sul.

RECUO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e os ALINHAMENTOS do LOTE ou a distância entre a face interna da PISCINA e os ALINHAMENTOS do LOTE.

REGULAMENTO: Regulamento do Loteamento AlphaVille Gravataí de que trata o presente instrumento.

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

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

SÓTÃO: PAVIMENTO situado entre o forro e a cobertura, com área máxima de 1/3 (um terço) da área do PAVIMENTO imediatamente inferior.

SUBSOLO: PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO, com área máxima de 1/3 (um terço) da área do PAVIMENTO TÉRREO.

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

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

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

TESTADA: ALINHAMENTO de acesso ao LOTE.

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

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

UNIFICAÇÃO: vide REMEMBRAMENTO.

VENDEDORA: empresa SL - SOCIEDADE LOTEADORA LTDA., com sede no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Assis Brasil, nº 4.600, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.840.454/0001-69, proprietária da(s) gleba(s) do EMPREENDIMENTO que será implantado pela ALPHAVILLE.

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

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

II. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

06. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam às áreas de Reserva Técnica (RT01 a RT06), onde se localizam a sede da ASSOCIAÇÃO, a ÁREA DE LAZER, as portarias e seus apoios, às Áreas de Serviços Públicos (ASP01 a ASP03), ao LOTE 01 da quadra O1 e ao LOTE 19 da quadra I2, pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

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

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

09. Os LOTES das quadras B4 a G4 serão doados em sua totalidade à PREFEITURA, com o único objetivo de formação de um parque linear. As quadras I4, J4, A5 e B5 serão doadas parcialmente e, juntamente com as quadras N1 e J2, serão retificadas para adequação do traçado urbano.

III. PROJETOS

III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

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

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

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

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

14. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

15. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

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

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

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

III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES

19. 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 **21** a **26**. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

20. As restrições específicas referem-se à ÁREA RESIDENCIAL, à ÁREA COMERCIAL e à ÁREA DE USO MISTO separadamente. As restrições gerais valem para todas as áreas. Tanto as restrições específicas de cada área quanto as restrições gerais devem ser atendidas nos projetos.

III.2.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL

Testada mínima

21. Todos os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 11,00m (onze metros).

Área mínima do lote

22. Todos os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

III.2.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL

Testada mínima

23. Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 11,00m (onze metros).

Área mínima do lote

24. Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

III.2.3 Restrições específicas – ÁREA DE USO MISTO

Testada mínima

25. Todos os LOTES da ÁREA DE USO MISTO sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 20,00m (vinte metros).

Área mínima do lote

26. Todos os LOTES da ÁREA DE USO MISTO sujeitos a processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 800,00m² (oitocentos metros quadrados).

III.2.4 Restrições gerais

Lotes contíguos por divisa lateral

27. 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

28. 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

29. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações. As restrições específicas referem-se à ÁREA RESIDENCIAL, à ÁREA COMERCIAL e à ÁREA DE USO MISTO separadamente. As restrições gerais valem para todas as áreas. Tanto as restrições específicas de cada área quanto as restrições gerais devem ser atendidas nos projetos.

III.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL

Usos

30. Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item **33**. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

31. 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.

32. 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

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

Residencial Piratini

Quadras A1 a E1 – todos os LOTES

Quadras L1 a R1 – todos os LOTES

Residencial Esmeralda

Quadras A2 a C2 – todos os LOTES

Quadras G2 a M2 – todos os LOTES

Quadra O2 – LOTES 08 a 12

Taxa de ocupação

34. 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).

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

Coefficiente de aproveitamento

36. 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 1,5 (um e meio).

Área permeável

37. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima, correspondente 30% (trinta por cento) da sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUO e/ou AFASTAMENTO previstas neste REGULAMENTO.

Recuos e/ou Afastamentos

38. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS e/ou AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros)

RECUO lateral: 2,00m (dois metros)

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

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

AFASTAMENTO de fundo: 4,00m (quatro metros)

AFASTAMENTO entre a edificação principal e a EDÍCULA: 4,00m (quatro metros)

39. Todos os RECUOS e/ou AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente dos ALINHAMENTOS e/ou DIVISAS até o ponto mais próximo do perímetro externo da edificação.

40. Será permitida a projeção horizontal de BEIRAS e/ou MARQUISES sobre a faixa de RECUO frontal e sobre a faixa de RECUO e/ou AFASTAMENTO de fundo, desde que tal projeção excedente não ultrapasse o limite de 1,00m (um metro).

41. Será permitida a projeção horizontal de BEIRAS e/ou MARQUISES sobre a faixa de RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral e sobre a faixa de AFASTAMENTO entre a edificação principal e a EDÍCULA, desde que tal projeção excedente não ultrapasse o limite de 0,50m (cinquenta centímetros).

42. As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer RECUO e/ou AFASTAMENTO.

43. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS e/ou AFASTAMENTOS laterais e de fundo com altura máxima de 2,00m (dois metros), contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado.

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

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

46. Serão permitidos 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) e um SÓTÃO acima do nível da rua, além de um SUBSOLO.

Altura máxima da edificação

47. A ALTURA máxima DA EDIFICAÇÃO deverá ser de 10,00m (dez metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), desde que recuados das bordas externas da edificação.

Área construída mínima

48. 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 120,00m² (cento e vinte metros quadrados).

Vagas de veículos

49. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada a utilização das faixas de RECUO frontal e faixas de RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral.

Edícula

50. A EDÍCULA será sempre construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico.

51. 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.

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

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

Fechamentos individuais dos lotes

54. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS e/ou ALINHAMENTOS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA e/ou do ALINHAMENTO 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

- 55.** O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL a ser executado pela ALPHAVILLE, poderá ser de muro, gradil ou alambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE.
- 56.** Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE.
- 57.** O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada: 0,25m (vinte e cinco centímetros) e altura mínima: 2,00m (dois metros).
- 58.** 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.
- 59.** 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.
- 60.** A ASSOCIAÇÃO promoverá a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO.
- 61.** 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.
- 62.** 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

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

Comunicação visual

- 64.** Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item **219**.
- 65.** Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO especificamente para essa finalidade, na portaria do LOTEAMENTO.

III.3.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL

Usos

- 66.** É permitido o desenvolvimento de qualquer atividade permitida por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.
- 67.** 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.

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

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

Edificações monobloco

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

Taxa de ocupação

71. A área de projeção da edificação não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 55% (cinquenta e cinco por cento).

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

Coefficiente de aproveitamento

73. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,5 (um e meio).

Área permeável

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

Recuos e/ou Afastamentos

75. A edificação deverá obedecer aos seguintes RECUOS e/ou AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros)

RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral: 2,00m (dois metros)

RECUO e/ou AFASTAMENTO de fundo: 4,00m (quatro metros)

76. Todos os RECUOS e/ou AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente dos ALINHAMENTOS e/ou DIVISAS até o ponto mais próximo do perímetro externo da edificação.

77. Será permitida a projeção horizontal de BEIRAIS e/ou MARQUISES sobre as faixas de RECUO e/ou AFASTAMENTO, desde que tal projeção excedente não ultrapasse o limite de 1,00m (um metro).

78. As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer RECUO e/ou AFASTAMENTO.

79. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS e/ou AFASTAMENTOS laterais e de fundo com altura máxima de 2,00m (dois metros), contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado.

80. No RECUO frontal e no RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO e da PREFEITURA.

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

82. Serão permitidos 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO. Será permitido também um MEZANINO ou um SÓTÃO.

Altura máxima da edificação

83. A ALTURA máxima DA EDIFICAÇÃO deverá ser de 12,00m (doze metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), desde que recuados das bordas externas da edificação.

Área construída mínima

84. A ÁREA CONSTRUÍDA total não poderá ser inferior a 100,00 m² (cem metros quadrados).

Vagas de veículos

85. 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

86. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS e/ou ALINHAMENTOS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA e/ou do ALINHAMENTO 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).

Comunicação visual

- 87.** Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item **219**.
- 88.** Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel, seja para publicidade própria ou de terceiros, exceto os destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE e/ou VENDEDORA ou por empresas contratadas para esse fim.
- 89.** Na entrada da ÁREA COMERCIAL e em outros locais determinados pela ASSOCIAÇÃO, será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios, a qual deverá obedecer ao padrão único definido pela ASSOCIAÇÃO.

III.3.3 Restrições específicas – ÁREA DE USO MISTO

Usos

90. É permitida a construção de edificações para fins de uso comercial/serviços ou de uso residencial multifamiliar. Não serão permitidas edificações que combinem usos comerciais e residenciais no mesmo LOTE.

91. Nos estabelecimentos comerciais e/ou de serviços é permitido o desenvolvimento de qualquer atividade permitida por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

92. 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.

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

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

Edificações monobloco

95. Todos os LOTES da ÁREA DE USO MISTO deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Taxa de ocupação

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

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

Coefficiente de aproveitamento

98. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 4 (quatro).

Área permeável

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

Recuos e/ou Afastamentos

100. A edificação deverá obedecer aos seguintes RECUOS e/ou AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

RECUO frontal: 6,00m (seis metros)

RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral: 3,00m (três metros) ou o definido pela fórmula a seguir, o que for mais restritivo: $RL = H / 6$, onde:

RL = RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral;

H = Altura da edificação.

RECUO e/ou AFASTAMENTO de fundo: 5,00m (cinco metros)

101. Todos os RECUOS e/ou AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente dos ALINHAMENTOS e/ou DIVISAS até o ponto mais próximo do perímetro externo da edificação.

102. Será permitida a projeção horizontal de BEIRAS e/ou MARQUISES sobre as faixas de RECUO e/ou AFASTAMENTO, desde que tal projeção excedente não ultrapasse o limite de 1,00m (um metro).

103. As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer RECUO e/ou AFASTAMENTO.

104. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS e/ou AFASTAMENTOS laterais e de fundo com altura máxima de 2,00m (dois metros), contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado.

105. No RECUO frontal e no RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da ASSOCIAÇÃO e da PREFEITURA.

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

107. Serão permitidos 05 (cinco) PAVIMENTOS (TÉRREO + 4) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO.

Altura máxima da edificação

108. A ALTURA máxima DA EDIFICAÇÃO deverá ser de 18,00m (dezoito metros).

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

Área construída mínima

110. A ÁREA CONSTRUÍDA total não poderá ser inferior a 250,00 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

Vagas de veículos

111. 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

112. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS e/ou ALINHAMENTOS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA e/ou do ALINHAMENTO 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).

Comunicação visual

113. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item **219**.

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

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

III.3.4 Restrições gerais

Taludes

116. 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

117. Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter área mínima construída de 10,00m² (dez metros quadrados). Deve-se, também, manter uma circulação seqüencial coberta do primeiro ao último PATAMAR, determinada por ordem crescente dos níveis adotados.

118. As diferenças entre os níveis do escalonamento poderão ser adicionadas na ALTURA DA EDIFICAÇÃO, salvo os PATAMARES que se desenvolvem paralelamente à TESTADA, permanecendo, para este caso, a referência do primeiro nível do piso do PAVIMENTO TÉRREO.

Recuos e/ou Afastamentos

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

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

121. 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 respeitar o RECUO frontal.

122. 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.

123. 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 e altura máxima final de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação.

124. Não é permitida a utilização de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras no RECUO frontal.

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

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

Fechamentos individuais dos lotes

126. 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).

127. É permitida a execução de MUROS DE DIVISA nas DIVISAS e/ou ALINHAMENTOS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA e/ou ALINHAMENTO compreendido pela faixa de 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).

128. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45º (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.

129. 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.

130. Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com área verde (AV) e/ou espaço livre (EL), 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).

131. 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

132. A PISCINA deverá respeitar os RECUOS e/ou AFASTAMENTOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS e/ou ALINHAMENTOS do LOTE:

RECUO frontal: 5,00m (cinco metros) – ÁREA RESIDENCIAL e ÁREA COMERCIAL

RECUO frontal: 6,00m (seis metros) – ÁREA DE USO MISTO

RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

RECUO e/ou AFASTAMENTO de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

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

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

135. 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.

136. 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

137. O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre

de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres.

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

Áreas verdes e/ou Espaços Livres

139. As áreas verdes (AV) e/ou espaços livres (EL) 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 espaços, vedada, 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.

140. Os ASSOCIADOS proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente os espaços livres (EL) limítrofes, mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das disposições acima.

141. Concedida a autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção dos espaços livres incorporados visualmente.

142. O paisagismo dos espaços livres (EL) limítrofes, quando incorporados aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.

143. Só é permitida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico à ASSOCIAÇÃO e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA.

144. O LOTE 13 da quadra A5 possui uma figueira que não poderá ser retirada.

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS

IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS

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

IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAgens

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

IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

147. 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 RECUO e/ou AFASTAMENTO lateral e de fundo.

148. 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.

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

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

151. Nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (VIELA SANITÁRIA) não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executadas pela ALPHAVILLE, a ASSOCIAÇÃO fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES.

152. 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.

153. O esgoto será lançado em rede pública existente.

154. 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.

155. É proibida a utilização inversa das redes.

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

IV.4. POÇOS ARTESIANOS

157. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos no item **132** para as PISCINAS. Fazem-se necessárias: a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença junto ao órgão competente e a prévia autorização da ASSOCIAÇÃO.

IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

158. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente 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 e das Concessionárias de serviços públicos.

IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

159. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados; assim entendidas as que contenham sistema construtivo constituído principalmente por elementos pré-fabricados, construídos fora do canteiro de OBRAS ou quando acarretem em projeto-tipo.

IV.7. HELICÓPTEROS

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

IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

161. Animais de estimação são permitidos, desde que não interfiram nas relações de vizinhança. Devem permanecer nos limites do LOTE ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia. O recolhimento de seus dejetos é de responsabilidade do condutor.

V. OBRAS

V.1. PESSOAL DE OBRA

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

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

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

V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

165. Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7h00 às 18h00 e aos sábados das 7h00 às 12h00. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12h00, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

166. 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.

167. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8h00.

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

168. 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.

169. 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.

170. 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.

171. 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.

172. 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.

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

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

V.4. LOTE DE APOIO

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

176. 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.

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

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

V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

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

180. 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**.

181. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, área de lazer, áreas verdes (AV) ou espaços livres (EL).

182. 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 (AV) que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO.

183. Fora da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em conseqüência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.

184. O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.

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

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

187. 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.

188. 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.

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

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

V.6. INÍCIO DA OBRA

191. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO.

192. Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO.

193. 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.

194. 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.

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

V.7. TAPUME

196. 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.

197. 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.

198. Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de áreas verdes (AV), de espaços livres (EL) ou de praças públicas com tapume.

199. 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.

200. 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.

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

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

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

204. 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 (AV) e/ou espaço livre (EL).

V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA

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

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

207. 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

208. O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

209. Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

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

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

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

213. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes (AV) e canteiros públicos não poderá ser alterada.

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

215. 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 (AV), praças públicas e jardins.

V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS

216. 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.

217. 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.

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

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

220. Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL e da ÁREA DE USO MISTO, após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO, será permitida a instalação de placa informativa de “futuras instalações” das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pela ASSOCIAÇÃO e poderá manter-se no LOTE durante o decorrer do andamento da OBRA.

V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA

221. 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.

222. 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.

223. 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

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

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
- b) A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE ou no LOTE DE APOIO;
- c) A reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO;
- d) O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.

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

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

227. Caso a confrontação de dados não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO para os fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

228. Após a nova vistoria, a ASSOCIAÇÃO poderá:

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

229. Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou novo pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.

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

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

VI. INFRAÇÕES

232. 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.

233. 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\$ 25,00 (vinte e cinco reais) por dia.
- b)** MULTA TIPO B: R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia.
- c)** MULTA TIPO C: R\$ 100,00 (cem reais) por dia.
- d)** MULTA TIPO D: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.

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

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

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

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

238. 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.

239. 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.

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

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

242. 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.

243. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item **221**, 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

244. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: **64, 65, 87, 88, 89, 113, 114, 115, 140, 141, 160, 161, 162, 163, 164, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 196, 197, 199, 201, 202, 203, 205, 206, 208, 209, 210, 214, 215, 218, 219, 220.**

VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B

245. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: **165, 167, 176, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 192, 193, 194, 198, 200, 204, 217.**

VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C

246. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: **19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 54, 55, 56, 59, 61, 67, 68, 69, 80, 86, 92, 93, 94, 105, 112, 116, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 177, 178, 181, 195, 211, 212, 213, 221, 222, 223.**

VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D

247. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: **10, 13, 14, 15, 18, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 120, 125, 132, 133, 137, 138, 139, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159.**

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

252. 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.

253. 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.