

**REGULAMENTO CONSTRUTIVO DO LOTEAMENTO  
ALPHAVILLE GUARAJUBA - FASE 4**

**ÍNDICE**

---

|                |                                                                    |           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>      | <b>DEFINIÇÕES .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>     | <b>DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>III.</b>    | <b>PROJETOS .....</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>III.1.</b>  | <b>APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO .....</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>III.2.</b>  | <b>PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/ OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES.....</b> | <b>9</b>  |
| <b>III.2.1</b> | <b>Restrições gerais .....</b>                                     | <b>10</b> |
|                | Testada mínima .....                                               | 10        |
|                | Área mínima do LOTE .....                                          | 10        |
|                | LOTES contíguos por divisa lateral.....                            | 10        |
|                | LOTES contíguos por divisa de fundo .....                          | 10        |
| <b>III.3.</b>  | <b>PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES .....</b>                 | <b>10</b> |
| <b>III.3.1</b> | <b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....</b>  | <b>10</b> |
|                | Usos.....                                                          | 10        |
|                | Área Edificável .....                                              | 11        |
|                | Taxa de ocupação .....                                             | 11        |
|                | Coeficiente de aproveitamento .....                                | 11        |
|                | Área permeável.....                                                | 11        |
|                | Área construída mínima .....                                       | 11        |
|                | Recuos .....                                                       | 11        |
|                | Nível do pavimento térreo .....                                    | 13        |
|                | Número máximo de pavimentos.....                                   | 13        |
|                | Altura máxima da EDIFICAÇÃO .....                                  | 13        |
|                | Vagas de veículos .....                                            | 13        |
|                | Pergolados .....                                                   | 14        |
|                | Fechamentos individuais dos LOTES.....                             | 14        |
|                | Fechamento do perímetro do Loteamento.....                         | 15        |
|                | Acesso ao LOTE .....                                               | 16        |
|                | Acesso à ÁREA RESIDENCIAL.....                                     | 16        |
|                | Taludes.....                                                       | 16        |
|                | Escalonamento de níveis .....                                      | 16        |
|                | Piscinas .....                                                     | 16        |
|                | Passeio .....                                                      | 17        |
|                | Áreas verdes.....                                                  | 17        |
|                | Sustentabilidade.....                                              | 18        |
| <b>IV.</b>     | <b>OBRIGAÇÕES GERAIS .....</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>IV.1.</b>   | <b>COMUNICAÇÃO VISUAL .....</b>                                    | <b>20</b> |
| <b>IV.2.</b>   | <b>MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS .....</b>                   | <b>20</b> |
| <b>IV.3.</b>   | <b>MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS DE SEGURANÇA .....</b>                  | <b>21</b> |
| <b>IV.4.</b>   | <b>LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS .....</b>           | <b>21</b> |
| <b>IV.5.</b>   | <b>ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO .....</b>                               | <b>21</b> |
| <b>IV.6.</b>   | <b>POÇOS ARTESIANOS .....</b>                                      | <b>23</b> |
| <b>IV.7.</b>   | <b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES .....</b>        | <b>23</b> |
| <b>IV.8.</b>   | <b>EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS.....</b>                             | <b>23</b> |
| <b>IV.9.</b>   | <b>HELICÓPTEROS .....</b>                                          | <b>23</b> |
| <b>IV.10.</b>  | <b>ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO .....</b>                                  | <b>23</b> |
| <b>V.</b>      | <b>OBRAS.....</b>                                                  | <b>24</b> |
| <b>V.1.</b>    | <b>PESSOAL DE OBRA.....</b>                                        | <b>24</b> |
| <b>V.2.</b>    | <b>HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA.....</b>                       | <b>24</b> |

|       |                                                                     | ANEXO B |
|-------|---------------------------------------------------------------------|---------|
| V.3.  | ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL.....   | 25      |
| V.4.  | LOTE DE APOIO .....                                                 | 25      |
| V.5.  | MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS .....                    | 26      |
| V.6.  | INÍCIO DA OBRA .....                                                | 27      |
| V.7.  | TAPUME.....                                                         | 28      |
| V.8.  | LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA.....                                     | 28      |
| V.9.  | TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS ..... | 29      |
| V.10. | INSPEÇÃO DE OBRAS .....                                             | 29      |
| V.11. | INTERRUPÇÃO DA OBRA.....                                            | 30      |
| V.12. | FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO .....             | 30      |
| VI.   | INFRAÇÕES .....                                                     | 31      |
| VII.  | DISPOSIÇÕES FINAIS .....                                            | 32      |

## **I. DEFINIÇÕES**

---

**01.** Para os fins deste Regulamento do Loteamento Alphaville Guarajuba – Fase 4, os termos abaixo têm os seguintes significados:

**AFASTAMENTO:** vide RECUO.

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

**ALPHAVILLE: 125 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.,** empresa com sede em São Paulo, Capital, na Av. das Nações Unidas, 14.171, Vila Gertrudes, CEP. 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 53.927.277/0001-20, empreendedora responsável pela execução das obras de infraestrutura do Loteamento.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO:** É distância da TOPOGRAFIA ORIGINAL do terreno na LINHA MEDIANA e o ponto mais alto da edificação.

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

**ÁREA CONSTRUÍDA:** soma das áreas dos pisos cobertos dos PAVIMENTOS de uma EDIFICAÇÃO, conforme legislação municipal

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

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

**ÁREA DE LAZER:** área composta pelos lotes LOTE 01 da quadra T4 e LOTE 01 da quadra U4, onde serão implementados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, EDIFICAÇÕES e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. O LOTE 01 da quadra U4, externo ao empreendimento residencial, irá receber de forma faseada os equipamentos esportivos e de recreação.

**ÁREA DE LAZER EXTERNA:** área composta pelo lote 01 da quadra U4, onde serão implementados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA, EDIFICAÇÕES e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. O LOTE 01 da quadra U4, irá receber de forma faseada os equipamentos esportivos e de recreação a atender o LOTEAMENTO, e futuros empreendimentos e lançamentos feitos pela ALPHAVILLE, bem como novas fases.

**ÁREA “NON AEDIFICANDI”:** área onde não é permitido intervenções e edificações de qualquer natureza

**ÁREA PERMEÁVEL:** área do LOTE a ser mantida em suas condições naturais, em solo natural, de forma a possibilitar a infiltração de águas pluviais, podendo ser tratadas parte com vegetação ou revestida com piso semipermeável, segundo porcentagens e materiais estabelecidas pela Prefeitura.

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

**ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a EDIFICAÇÕES residenciais unifamiliares, composta pelos seguintes lotes dos residenciais: LOTES 01 a 14 da quadra A4, LOTES 01 a 25 da quadra B4, LOTES 01 a 27 da quadra C4, LOTES 01 a 15 da quadra D4, LOTES 01 a 21 da quadra E4, LOTES 01 a 29 da quadra F4, LOTES 01 a 27 da quadra G4, LOTES 01 a 36 da quadra H4, LOTES 01 a 30 da quadra I4, LOTES 01 a 26 da quadra J4, LOTES 01 a 25 da quadra K4, LOTES 01 a 30 da quadra L4, LOTES 01 a 31 da quadra M4, LOTES 01 a 25 da quadra N4, LOTES 01 a 25 da quadra O4, LOTES 01 a 26 da quadra P4, LOTES 01 a 23 da quadra Q4, LOTES 01 a 23 da quadra R4.

## ANEXO B

**ÁREAS VERDES:** áreas livres pública ou privada com vegetação natural ou resultante de plantio, destinada a recreação e lazer e/ou proteção ambiental, no projeto urbanístico do LOTEAMENTO.

**ASSOCIAÇÃO:** Associação Alphaville Guarajuba 4 sem fins econômicos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o EMPREENDIMENTO, composto pelos LOTES da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e ÁREA DE LAZER, bem como assim entendidos os LOTES e respectivas construções, áreas de circulação, apoio, portaria, vielas, áreas non aedificandi, equipamentos urbanos e/ou públicos (internos ao fechamento), áreas verdes (internas).

**ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA:** Associação Geral Guarajuba, sem fins econômicos, políticos ou religiosos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o Loteamento ÁREA COMERCIAL e ÁREA MULTIUSO, composto pelos lotes comerciais e multiusos e respectivas construções, bem como sobre as áreas verdes (externas), acessos, canteiros, áreas de circulação, vielas, áreas non aedificandi, equipamentos urbanos e públicos, áreas de preservação permanente, e demais áreas que fazem parte do projeto, equipamentos urbanos de uso comum dos lotes comerciais e multiuso, ÁREA DE LAZER EXTERNA e futuras expansões que possam vir a ser implantados pela ALPHAVILLE em área contígua ou próxima ao EMPREENDIMENTO, descritos neste REGULAMENTO, e fiscalizar a observância do disposto nesse REGULAMENTO, conforme previsto no respectivo Estatuto Social, com exceção das áreas destinadas à atuação das associações residenciais e da ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4.

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

**ASSOCIADOS FUNDADORES:** **125 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, empresa com sede em São Paulo, Capital, na Av. das Nações Unidas, 14.171, Vila Gertrudes, CEP. 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 53.927.277/0001-20, empreendedora responsável pela execução das obras de infraestrutura do Loteamento e **MELIÁ BRASIL EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA FASE 4 SPE LTDA.**, com sede no Município de Camaçari, neste Estado da Bahia, na Avenida Jorge Amado, nº 100, Condomínio Camaçari Open Center, sala 318 (parte), Nova Vitória, Cep. 42.802-906, inscrita no CNPJ nº 50.660.239/0001-66

**CLUBE:** área destinada à recreação e lazer, inserida no LOTE 01 da quadra T4, embora não seja dotada de personalidade jurídica própria, uma vez que pertencente à ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4. O CLUBE poderá ser utilizado por futuras expansões do empreendimento a serem implantadas pela ALPHAVILLE, em áreas contíguas, ou próximas, do LOTEAMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA 4, que serão integrados e considerados como expansão do LOTEAMENTO.

**CLUBE ALPHAVILLE GUARAJUBA:** área destinada à recreação e lazer, inserida no LOTE 01 da quadra U4, externo ao EMPREENDIMENTO, embora não seja dotada de personalidade jurídica própria, uma vez que pertencente à ASSOCIAÇÃO GERAL GUARAJUBA. O CLUBE ALPHAVILLE GUARAJUBA poderá ser utilizado por futuras expansões do empreendimento e novas fases a serem implantadas pela ALPHAVILLE. O LOTE poderá receber de maneira faseada a instalação de novos equipamentos esportivos e de recreação.

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

**CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, após a conclusão da obra, que autoriza o ASSOCIADO a solicitar o HABITE-SE.

**CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO, após a comparação do projeto aprovado na Prefeitura e órgãos competentes aplicáveis com o projeto aprovado na ASSOCIAÇÃO, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

**ANEXO B**

**CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO:** documento expedido pela ASSOCIAÇÃO após apresentação pelo ASSOCIADO do HABITE-SE e posterior conferência das informações pela ASSOCIAÇÃO, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO e autorizando a ocupação do imóvel.

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

**DESDOBRO:** vide DESMEMBRAMENTO.

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

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

**EDÍCULA:** EDIFICAÇÃO acessória, afastada da EDIFICAÇÃO PRINCIPAL construída junto à DIVISA de fundo.

**EDIFICAÇÃO:** o que é edificado/construído.

**EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:** Construção única ou segmentada implantada na ÁREA EDIFICÁVEL do LOTE.

**EMPREENDIMENTO:** empreendimento imobiliário composto pelo LOTEAMENTO da AREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 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.

**JARDINEIRA:** estrutura destinada a receber plantio de espécies vegetais.

**JIRAU:** vide MEZANINO.

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

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

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

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

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

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

**LOTEAMENTO:** Loteamento Alphaville Guarajuba Fase 4, comercialmente identificado como Alphaville Guarajuba - Fase 4, registrado na matrícula nº 56.602 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari-BA.

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

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

**MULTAS:** Penalidade a ser aplicada pelo não cumprimento dos itens deste REGULAMENTO. As MULTAS TIPO A, B, C e D referidas em conjunto.

**ANEXO B**

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

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

**MURO DE DIVISA:** muro de fechamento perimetral, sem fim de contenção de terra, construído nos limites do LOTE nas DIVISA de fundo e nas DIVISAS laterais, exceto no trecho compreendido pelo RECUO frontal.

**MURO DE FECHAMENTO:** muro de fechamento, sem fim de contenção de terra, construído nos RECUOS laterais e de fundo perpendicularmente as DIVISAS.

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

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

**PATAMAR:** superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa, ou pisos com área mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de um PAVIMENTO escalonado.

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

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

**PAVIMENTO SUPERIOR:** PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

**PAVIMENTO TÉRREO:** PAVIMENTO de acesso principal à EDIFICAÇÃO.

**PAVIMENTO COBERTURA:** Espaço destinado exclusivamente a área técnica para reservatório de água, caixa d'água, painel solar etc., área não habitável.

**PISCINA:** tanque artificial destinado à natação ou à recreação, incluindo ofurô e hidromassagem.

**PISCINA ENTERRADA:** PISCINA construída abaixo do nível do terreno modificado ou topografia original, onde o ponto mais alto do tanque coincide com o nível do terreno em que ela está inserida.

**PISCINA SOBREPOSTA:** PISCINA construída acima do nível do terreno modificado ou topografia original, onde o ponto mais alto do tanque fica acima do nível do terreno em que ela está inserida.

**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 Camaçari, Estado do Bahia.

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

**REGULAMENTO:** Regulamento do Loteamento Alphaville Guarajuba – Fase 4, de que trata o presente instrumento.

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

**ANEXO B**

**RESERVA DO PROPRIETÁRIO:** área recomposta pela área remanescente 02 com 200.411,81m<sup>2</sup>, onde poderão ser implementados pela ALPHAVILLE e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, fases e produtos futuros, que poderá compartilhar das áreas comuns e de lazer, além da portaria de acesso do presente empreendimento. Esta área poderá ter lotes que também serão comercializados pela ALPHAVILLE.

**SERVIDÃO:** ÁREA “NON AEDIFICANDI” destinada a receber infraestrutura.

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

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

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

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

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

**VALA DE DRENAGEM:** Espelho d'água intermitente sujeito ao regime de chuvas. Não é permitido atividades de balneabilidade.

**VENDEDORA:** MELIÁ BRASIL EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE GUARAJUBA FASE 4 SPE LTDA., com sede no Município de Camaçari, neste Estado da Bahia, na Avenida Jorge Amado, nº 100, Condomínio Camaçari Open Center, sala 318 (parte), Nova Vitória, Cep. 42.802-906, inscrita no CNPJ nº 50.660.239/0001-66

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

**VIA DE PEDESTRE:** espaço destinado à circulação apenas de 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 a legislação vigente e eventuais modificações na mesma e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO.
- 05.** As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto os relacionados no Item 06 e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no Estatuto Social.
- 06.** As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos: LOTE 01 da quadra S4, LOTE 01 da quadra T4, LOTE 01 da quadra U4, LOTE EQ01, ÁREAS VERDES, SISTEMA DE LAZER, VIELAS, VIAS DE PEDESTRES, ÁREAS NON AEDIFICANDIS, CANALIZAÇÃO VIÁRIA, 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.** A ASSOCIAÇÃO deverá implantar e/ou manter sistema/software ou plataforma homologada pela Associada Fundadora que garanta a gestão das aprovações dos projetos residenciais conforme Regulamento Construtivo.
- 10.** As disposições do presente REGULAMENTO não poderão ser alteradas sem a anuência da ALPHAVILLE.

## **III. PROJETOS**

---

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

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



**ANEXO B**

- 12.** Para a aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO: três vias do projeto arquitetônico, contendo planta de todos os pavimentos, inclusive planta da cobertura; elevações das fachadas e mínimo de dois cortes; uma via do levantamento planialtimétrico; uma cópia do contrato de compra e venda e escritura pública de venda e compra (quitada ou com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia); uma cópia da guia ART ou RRT recolhida de autoria de projeto e responsabilidade técnica; croqui do canteiro de obras indicando o local de acesso, do sanitário e das ligações de água e energia; entre outros documentos e projetos que a ASSOCIAÇÃO julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto. (multa tipo D)
- 13.** O projeto para aprovação deverá ser feito usando como base as dimensões do LOTE obtidas através do levantamento planialtimétrico. A ASSOCIAÇÃO poderá dar-se o direito de recusar qualquer projeto executado sobre outra base, salvo para mera consulta. (multa tipo D)
- 14.** 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 da PREFEITURA e outras autoridades competentes aplicáveis. (multa tipo D)
- 15.** Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA e outras autoridades competentes aplicáveis, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado e certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS. Após a comparação e validação do projeto aprovado pela PREFEITURA com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, será emitida a CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS. (multa tipo D)
- 16.** O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS. (multa tipo D)
- 17.** Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 18.** 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. (multa tipo D)
- 19.** 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. (multa tipo D)
- 20.** O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à EDIFICAÇÃO pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior. (multa tipo D)

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

- 21.** Os LOTES somente poderão sofrer alterações, em relação as suas dimensões originais, após a quitação do preço junto à empreendedora e vendedora e posterior transferência do imóvel para a titularidade do proprietário, ou, caso haja saldo devedor, mediante instituição de garantia, por meio de escritura de venda e compra com alienação fiduciária, bem como deverá receber autorização prévia do projeto da ASSOCIAÇÃO e do titular dos LOTES. (multa tipo D)

**ANEXO B**

22. 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 em III.2.1. 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. (multa tipo D)

23. A ASSOCIAÇÃO deverá acompanhar o número de LOTES do EMPREENDIMENTO, permitindo somente o desmembramento quando o número resultante não ultrapassar o número inicial constante no projeto original, aprovado junto à municipalidade. (multa tipo C)

**III.2.1 Restrições gerais**

*Testada mínima*

24. Os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL, sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de: 10,00m (dez metros). (multa tipo C)

*Área mínima do LOTE*

25. Os LOTES da ÁREA RESIDENCIAL, sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 420,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados). (multa tipo C)

*LOTES contíguos por divisa lateral*

26. Para LOTES contíguos por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade total dos LOTES, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por TESTADA. (multa tipo C)

*LOTES contíguos por divisa de fundo*

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

**III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES**

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

**III.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

*Usos*

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

**ANEXO B**

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

**31.** 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, prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer (multa tipo C)

*Área Edificável*

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

*Taxa de ocupação*

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

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

*Coeficiente de aproveitamento*

**35.** A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 1,0 (um décimo). (multa tipo D)

*Área permeável*

**36.** Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 40% (quarenta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, serem computadas as faixas de RECUOS previstas neste REGULAMENTO. (multa tipo D)

*Área construída mínima*

**37.** A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO PRINCIPAL não poderá ser inferior a 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados). (multa tipo D)

*Recuos*

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

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

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

RECUO de fundo: 3,00m (três metros);

**39.** Todos os RECUOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo de projeção horizontal da EDIFICAÇÃO (projeção de alvenarias ou outros elementos arquitetônicos) descontadas as projeções citadas no item 42, quando houver. Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS. (multa tipo D)

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

**ANEXO B**

- 41.** Os LOTES unificados por DIVISA de fundo são considerados LOTES com duas TESTADAS, portanto, devem respeitar para cada uma das TESTADAS o RECUO frontal. (multa tipo D)
- 42.** É permitida a projeção de BEIRAS, MARQUISES, JARDINEIRAS, sobre as faixas de AFASTAMENTOS laterais, desde que avancem no máximo 0,50m (cinquenta centímetros). Nos AFASTAMENTOS frontal e de fundo é permitida a projeção de BEIRAS, MARQUISES, varandas e/ou JARDINEIRAS, desde que avancem no máximo 1,00m (um metro). (multa tipo D)
- 43.** Elementos arquitetônicos de fachada em projeção horizontal ou vertical, elementos de acabamento e ornamentação, projetados como peças decorativas de fachadas, como brises, molduras, que acompanham o eixo horizontal ou vertical da construção só podem avançar sobre os recuos no máximo 0,50m (cinquenta centímetros), e devem obrigatoriamente estarem afastados do piso acabado em no mínimo 1,50m (um metro e meio). (multa tipo D)
- 44.** Na faixa de RECUO frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas Concessionárias locais e posteriormente definidos pela ASSOCIAÇÃO. É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira no padrão e localização definidos pela ASSOCIAÇÃO. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta. (multa tipo D)
- 45.** Na faixa de RECUO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE nas DIVISAS laterais dentro do RECUO frontal. (multa tipo C)
- 46.** 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). (multa tipo C)
- 47.** Na faixa de RECUO frontal é permitida a implantação de rampa e escada para acesso aos pavimentos. As contenções para rampas e primeiro patamar da escada poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros), desde que sejam respeitados os RECUOS laterais e um RECUO de 1,50m (um metro e cinquenta) do alinhamento frontal. (multa tipo C)
- 48.** É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no RECUO frontal, desde que seja respeitado o RECUO de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado. (multa tipo C)
- 49.** Os espelhos d'água, fontes e tanques ornamentais devem ter a profundidade máxima de 0,30m (trinta centímetros) e a casa de máquinas, ou filtro devem atender aos recuos solicitados no item 48 acima. (multa tipo C)
- 50.** Nas faixas de RECUO lateral é permitido implantar o abrigo para gás conforme padrão definido pela ASSOCIAÇÃO e recomendações das normas de segurança aplicáveis. O abrigo de gás deve estar junto da EDIFICAÇÃO e deve atender ao padrão de altura e fechamento conforme modelo definido pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 51.** O abrigo de gás deve estar junto da EDIFICAÇÃO e deve atender ao padrão de altura e fechamento definido pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 52.** Em uma das faixas de RECUO lateral é permitida a instalação de JARDINEIRAS com medidas máximas de 1,50m x 0,50m (um metro e cinquenta centímetros de altura por cinquenta centímetros de largura) e rampas de acesso, contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado. (multa tipo C)

**ANEXO B**

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

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

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

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

*Nível do pavimento térreo*

**55.** O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do PONTO DE REFERÊNCIA. Esse PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de ÁREA CONSTRUÍDA. (multa tipo D)

*Número máximo de pavimentos*

**56.** Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR), além de 01 (um) SUBSOLO. (multa tipo D)

**57.** Será permitido o acréscimo de MEZANINO de acordo com a legislação municipal, sem prejuízo dos itens deste REGULAMENTO. (multa tipo D)

**58.** Nos LOTES em aclave, a caracterização como SUBSOLO, só poderá ser considerada quando o pavimento SUBSOLO estiver abaixo de 1,50m (um metro e meio) do nível da rua. (multa tipo D)

*Altura máxima da EDIFICAÇÃO*

**59.** A ALTURA DA EDIFICAÇÃO poderá ser de no máximo 12,00m (doze metros). Incluem-se nessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com altura máxima de 2,00m (dois metros) que estejam recuados das bordas em, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (multa tipo D).

**60.** O ponto mais alto da EDIFICAÇÃO deverá estar compreendido entre a TOPOGRAFIA ORIGINAL do lote e sua projeção paralela a uma altura de 12,00m (doze metros). Para o cálculo da altura deve ser considerado o corte do perfil natural do terreno na LINHA MEDIANA. (multa tipo D)

*Vagas de veículos*

**61.** O projeto arquitetônico da EDIFICAÇÃO deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada à utilização das faixas de RECUO frontal e lateral como vaga permanente. (multa tipo D)

**62.** A rampa de acesso de veículos deverá atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

**ANEXO B**

*Pergolados*

**63.** É permitida a construção de pergolados como EDIFICAÇÃO acessória, desde que estejam fora das áreas de todos os RECUOS obrigatórios. Para efeito de cálculo deste elemento nos índices urbanísticos, deve ser considerado o parâmetro estipulado pela legislação municipal. (multa tipo C)

**64.** A altura máxima do pergolado deve ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir do piso acabado. (multa tipo C)

*Fechamentos individuais dos LOTES*

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

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

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

**68.** Nas DIVISAS dos LOTES que confrontam com área verde, sistema de lazer, somente poderá ser executado fechamento em gradil, cerca-viva, vidros ou outros materiais definidos pela ASSOCIAÇÃO, desde que tenham permeabilidade visual, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,00m (dois metros). (multa tipo C)

**69.** Não será permitida a instalação de cerca-elétrica, concertina ou outros dispositivos de segurança nos muros de fechamento individual do LOTE. (multa tipo C)

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

**71.** Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pela ALPHAVILLE. (multa tipo C)

**72.** A somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pela ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente. (multa tipo C)

**73.** Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO e de FECHAMENTO 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. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros. (multa tipo C)



**ANEXO B**

- 74.** Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela ALPHAVILLE, os taludes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros. (multa tipo C)
- 75.** Qualquer muro, mureta ou MUROS DE DIVISA devem obrigatoriamente ter sua face externa ao LOTE rebocada e pintada na cor definida pela ASSOCIAÇÃO ou conforme acabamento definido no projeto de arquitetura do LOTE. (multa tipo C)
- 76.** Caso o ASSOCIADO faça o fechamento em cerca viva (plantação de arbustos ou trepadeiras), essas deverão ser mantidas em bom estado de conservação com sua vegetação adequada aparada no alinhamento da DIVISA do LOTE. (multa tipo C)
- 77.** Qualquer muro ou mureta deve obrigatoriamente ter a face interna e externa revestidos e pintados. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante aprovação de projeto junto à ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)
- 78.** A face externa dos MUROS DE DIVISA ou mureta, devem ser obrigatoriamente rebocadas e pintadas, na cor definida pela ASSOCIAÇÃO ou conforme acabamento definido no projeto de arquitetura do LOTE. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante aprovação de projeto junto à ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

*Fechamento do perímetro do Loteamento*

- 79.** O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pela ALPHAVILLE poderá ser de muro, gradil, alambrado ou mourão, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos. (multa tipo D)
- 80.** O fechamento de perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR poderá ser compartilhado com os empreendimentos vizinhos, sempre que houver, estejam estes já implantados, ou não. Nestes casos, a ASSOCIAÇÃO compartilhará a sua manutenção com o empreendimento vizinho, sendo cada ASSOCIAÇÃO responsável por sua face do muro e/ou gradil de fechamento.
- 81.** Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil, alambrado ou mourão localizado na parte interna do respectivo LOTE. (multa tipo D)
- 82.** 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. (multa tipo D)
- 83.** A ALPHAVILLE poderá retirar fechamentos executados inclusive dentro de LOTES, para implantação de novas expansões, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. (multa tipo D)
- 84.** O ASSOCIADO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE. Para aplicação de revestimentos, no caso de muro, pintura ou projeto paisagístico, no caso de gradil, alambrado ou mourão, deverá submeter o projeto para aprovação pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 85.** Não é permitido construir muros nos RECUOS laterais e de fundos paralelamente aos fechamentos executados pela ALPHAVILLE na DIVISA do LOTE, sejam estes muros, gradil ou alambrado. (multa tipo D)



**ANEXO B**

**86.** A ASSOCIAÇÃO promoverá a manutenção do muro, gradil, alambrado ou mourão de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO. (multa tipo D)

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

**88.** 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. (multa tipo D)

*Acesso ao LOTE*

**89.** O acesso de veículos aos LOTES da ÁREA RESIDENCIAL deverá ser realizado exclusivamente pela TESTADA, sendo vedado qualquer tipo de acesso pelas DIVISAS laterais e de fundos. (multa tipo D)

*Acesso à ÁREA RESIDENCIAL*

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

*Taludes*

**91.** 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 1V:1,5H (um ponto na vertical para um e meio de base). (multa tipo A)

**92.** Os taludes deverão estar recobertos por grama para proteção contra carreamento de solo e deslizamentos, além de serem previstas soluções de drenagem para que a água pluvial seja direcionada e/ou canalizada até o lançamento nas sarjetas ou bueiros, a fim de proteger os taludes e garantir sua estabilidade. (multa tipo C)

*Escalonamento de níveis*

**93.** Para a utilização de PAVIMENTOS ESCALONADOS, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter ÁREA CONSTRUÍDA mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados). (multa tipo D)

*Piscinas*

**94.** As PISCINAS ENTERRADAS deverão respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE. (multa tipo D)

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

RECUO lateral: 1,00m (um metro);

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

**95.** As PISCINAS SOBREPOSTAS deverão respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE. (multa tipo D)

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

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

**ANEXO B**

RECUO de fundo: 3,00m (três metros);

- 96.** As bordas das PISCINAS poderão avançar no máximo 0,60m (sessenta centímetros) sobre as faixas de RECUO estabelecidos para PISCINAS. (multa tipo C)
- 97.** A casa de bombas da PISCINA, quando enterrada, deverá atender aos mesmos RECUOS exigidos para a PISCINA conforme item 94. Quando edificada, deverá respeitar os RECUOS descritos no item 95. (multa tipo D)
- 98.** Chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, quando executados junto ao MURO DE DIVISA, não poderão exceder a altura deste. Caso o MURO DE DIVISA não tenha sido executado pelo ASSOCIADO, será necessária a execução de estrutura independente descoberta em alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois metros). (multa tipo C)
- 99.** Chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer não poderão ser executados junto ao MURO de fechamento executado pela ALPHAVILLE, devendo ter execução de estrutura independente descoberta em alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois metros). (multa tipo C).
- 100.** As PISCINAS executadas em LOTES livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. (multa tipo C)
- 101.** Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

*Passeio*

- 102.** O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento, além da legislação municipal pertinente. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada, totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres. (multa tipo D)
- 103.** O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE. (multa tipo D)
- 104.** A rampa de acesso de pedestres, caso exista, deverá atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO. Os lotes que confrontarem com vias onde foi executada guia e sarjeta deverão prever no projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, rampa de acesso para pedestres de forma a não comprometer a seção hidráulica da sarjeta. (multa tipo C)

*Áreas verdes*

- 105.** Nos LOTES que possuem DIVISAS laterais confrontantes com ÁREAS VERDES fica terminantemente vetado qualquer tipo de acesso através destas áreas. O ASSOCIADO ou morador é ciente que este REGULAMENTO não considera estas DIVISAS como ALINHAMENTOS, independentemente à interpretação da legislação local. (multa tipo D)
- 106.** Os ASSOCIADOS proprietários dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente as ÁREAS VERDES limítrofes, através do projeto paisagístico do LOTE, desde que não impacte nas áreas de proteção ambiental e mediante requerimento direcionado à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo das disposições acima. (multa tipo D)

**ANEXO B**

- 107.** A integração do projeto paisagístico do LOTE não faz da ÁREA VERDE limítrofe propriedade do ASSOCIADO. Não é permitida a construção de elementos arquitetônicos ou instalação de equipamentos urbanos ou de iluminação na área verde, e é proibido qualquer tipo de acesso ao LOTE através da mesma. (multa tipo D)
- 108.** Concedida autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção das ÁREAS VERDES incorporadas visualmente. (multa tipo A)
- 109.** O paisagismo das ÁREAS VERDES limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)
- 110.** Não é permitida a retirada ou troca de vegetação das ÁREAS VERDES, de qualquer porte, ou na arborização viária do empreendimento, praças ou demais espaços. (multa tipo D)
- 111.** São permitidos melhorias e enriquecimento da vegetação do paisagismo do empreendimento, a ASSOCIAÇÃO deve avaliar as espécies, junto com um profissional especializado. (multa tipo D)
- 112.** A ASSOCIAÇÃO pode promover melhorias e enriquecimento da vegetação do paisagismo do empreendimento, devendo avaliar as espécies, junto com um profissional especializado. (multa tipo D)
- 113.** Durante o período de obras, é comum o aparecimento de animais, sejam os silvestres ou do tipo domésticos, evite alimentá-los para prevenir conflitos com humanos. (multa tipo D)
- 114.** É expressamente proibido matar, machucar ou maltratar animais silvestres ou domésticos. (multa tipo B)

*Sustentabilidade*

- 115.** As águas pluviais dos LOTES deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e todos os ASSOCIADOS deverão implantar um sistema de captação e retenção de águas pluviais coletadas dos telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em unidades edificadas. A água armazenada no reservatório deverá ser utilizada para finalidade não potável, como irrigação de áreas verdes, infiltração, descarga de bacias sanitárias (sem inclusão de derivação para qualquer fim de higiene pessoal), lavagem de pisos e fins paisagísticos dentro do LOTE. Para o reservatório, deverão ser respeitados os mesmos RECUOS estabelecidos para poços artesianos e cisternas. (multa tipo C).
- 116.** O cálculo para definir o tamanho do reservatório deve ser baseado na metragem total da área construída da EDIFICAÇÃO, ou conforme padrão definido pela associação de moradores, de maneira que o reservatório tenha no mínimo 1.000 litros de água reservada.
- 117.** A água reservada deve ser usada para a rega de canteiros e jardins, limpeza de pisos, calçadas e lavagem de carros (gastos que representam cerca de 50% do consumo de água nas cidades), além de descarga em banheiros.
- 118.** Prefira válvulas de descarga com acionamento duplo, pois a regulação de uso de água é mais restrita. Instale torneiras com redução de fluxo de água, ou torneiras de acionamento por botão, além disso instale sistemas de regulação de água no chuveiro, cuja recomendação é de 8 litros por minuto.
- 119.** A EDIFICAÇÃO pode prever local para que seja feito a compostagem dos materiais orgânicos de maneira a reduzir o volume de lixo gerado, o material gerado através da composteira produz adubo e biofertilizante natural e gratuito que pode ser usado no paisagismo da Edificação. A composteira não pode ocupar o RECUO FRONTAL. (multa tipo B)

**ANEXO B**

- 120.** Pode ser utilizado trituradores de lixo nas pias, para a produção de matéria orgânica para ser utilizada em composteiras, diminuindo assim o volume de lixo gerado na residência.
- 121.** Todos os lotes deverão implementar sistemas de coleta seletiva de resíduos sólidos, destinando materiais recicláveis como papel, plástico, vidro e metal para a reciclagem adequada conforme regras definidas pela ASSOCIAÇÃO. Caso existam cooperativas locais de reciclagem, os resíduos recicláveis devem ser encaminhados para essas instituições, visando a redução do impacto ambiental e o apoio a iniciativas locais de reciclagem.
- 122.** Durante obras e reformas nos lotes, todos os resíduos provenientes da construção civil (tais como entulhos, restos de materiais de construção, demolições, escavações etc.) deverão ser devidamente segregados e acondicionados de forma adequada, conforme as normas ambientais vigentes. (multa tipo C)
- 123.** O transporte dos resíduos de construção civil deverá ser acompanhado por um Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR), documento obrigatório que comprova a destinação ambientalmente correta dos resíduos. (multa tipo C)
- 124.** Será proibido o descarte de resíduos perigosos junto aos recicláveis, devendo-se seguir as normativas locais ou nacionais para o descarte adequado desses materiais (tais como pilhas, baterias, lâmpadas fluorescentes etc.). (multa tipo D)
- 125.** Prever na construção da EDIFICAÇÃO e canteiros de obra, o uso de materiais e matérias-primas sustentáveis, esses materiais, normalmente certificados, não poluem, não são tóxicos, são benéficos para o meio ambiente e ainda ajudam a desenvolver o modelo sustentável de edificações contribuindo com o meio ambiente.
- 126.** Os telhados verdes, são outras maneiras de trazer benefício para uma edificação sustentável, proporcionando o aumento da biodiversidade, redução da velocidade de escoamento da água da chuva; aumento da retenção da água da chuva para drenagem urbana; limpeza da água pluvial que contribui para a redução da poluição; redução da emissão de carbono que atenua a poluição do ar e auxílio na diminuição da temperatura do micro e macroambiente externo.
- 127.** Na elaboração do projeto da EDIFICAÇÃO, priorize orientar a maior fachada da casa para o norte, tendo assim melhor aproveitamento da iluminação natural, e obter mais conforto visual, utilizando também elementos construtivos para aumentar o conforto térmico, como brises, varandas e beirais. Conte também com vegetação do paisagismo para amenizar as temperaturas.
- 128.** Projete as janelas em paredes opostas da edificação, para proporcionar uma ventilação transversal, em locais quentes e de grande incidência solar, inclua o telhado verde como ação para o isolamento térmico.
- 129.** No projeto arquitetônico considere a incidência solar, orientação do terreno, direção dos ventos, e outros fatores que proporcionem oportunidades de conforto ambiental com o aproveitamento energético dos recursos naturais, como por exemplo: o posicionamento adequado de painéis solares e posicionamento de janelas para o efeito de ventilação e iluminação natural.
- 130.** Os jardins verticais são ótimas opções de melhorar a produção de oxigênio, reduz o ruído urbano e ajuda a combater o efeito de ilha de calor. Lembrando que as estruturas do jardim devem estar contidas dentro da área edificável do LOTE, ou caso estejam acompanhando os muros de fechamento do LOTE é obrigatório prever estrutura auxiliar para não apoiar diretamente sobre o muro, o jardim pode ter avanço de no máximo 0,20cm (vinte centímetros) sobre os RECUOS. Altura máxima dos jardins verticais dentro das FAIXAS DE RECUO, não podem ultrapassar os 2,00mt (dois metros).

## **ANEXO B**

**131.** Nas áreas não construídas, além da porcentagem de permeabilidade obrigatórias conforme previstas nesse regulamento, procurem utilizar um pavimento ou materiais de revestimento que possibilitem fácil infiltração e drenagem da água.

**132.** Os painéis fotovoltaicos ou os solares, realizam a captação da energia solar, transformando-a em eletricidade através de uma conversão de energia luminosa em energia elétrica, com algumas vantagens de gerar uma determinada quantidade de energia em megawatts (mW) para a demanda da edificação; armazenamento de energia elétrica; redução significativa do consumo de energia elétrica na conta de luz.

**133.** Instale placas modulares de painéis solares e painéis fotovoltaicos nas coberturas das edificações direcionados estrategicamente para a posição, que recebe a maior quantidade de raios solares durante o dia/ano.

**134.** A localização de painéis solares e ar-condicionado deverá ser criteriosamente estudada de forma a não ferir a estética das construções. A instalação das placas recomenda-se na cobertura, não ultrapassando o limite máximo permitido da edificação. No caso de as placas estarem sobre estrutura de fixação na laje essas não podem ultrapassar as alturas de platibandas. Quando inseridas no solo são proibidas dentro do RECUO FRONTAL. (multa tipo B)

**135.** Especifique no projeto a instalação de lâmpadas de baixo consumo como o LED. O LED não possui em sua composição metais pesados como chumbo e mercúrio, portanto, não há necessidade de um descarte especial, como se deve fazer com as lâmpadas fluorescentes.

**136.** Iluminação e ventilação naturais, reduz o consumo de energia. É um conceito de bioarquitetura que, além de conforto e beleza, traz funcionalidades às construções e uma integração harmoniosa com o ecossistema. Por isso os recuos exigidos pela ALPHAVILLE, ajudam a preservar esses espaços importantes.

**137.** Consuma madeira de forma responsável: procure pelo selo FSC®, que certifica madeiras de reflorestamento. Valorize o reuso de materiais na construção civil, como incorporar o reuso de sacos de cimento e de cal, na produção e melhoria de argamassas de assentamento, reduzindo a quantidade de resíduos da construção.

**138.** Edificações feitas com concreto reciclável, são ótimas opções de sustentabilidade sendo um material fabricado a partir do reaproveitamento dos entulhos, o concreto reciclável é um material que é feito com as sobras do “lastro” da betoneira. Esse tipo de material pode ser utilizado de várias formas, como por exemplo, aterros.

## **IV. OBRIGAÇÕES GERAIS**

---

### **IV.1. COMUNICAÇÃO VISUAL**

**139.** Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item **INSPEÇÃO DE OBRAS**.

**140.** 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 da ÁREA RESIDENCIAL. (multa tipo A)

### **IV.2. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS**

**141.** Sem prejuízo de a ASSOCIAÇÃO deve manter a vegetação aparada nos LOTES não construídos, com roçada regulares, 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

**ANEXO B**

espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do LOTEAMENTO, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. (multa tipo D)

**142.** O ASSOCIADO é responsável pela movimentação de solo no LOTE em obra, e deverá prever procedimentos de contenção provido de mantas geotêxtil, plásticas ou gramas nas áreas do talude ou nas curvas de níveis, para prevenção do escorrimento superficial de solo para vias públicas e sistema de drenagem do empreendimento. (multa tipo D)

**143.** A ASSOCIAÇÃO é responsável por realizar inspeções periódicas das curvas de níveis, manter e dar manutenção nos LOTES não construídos, de maneira que a drenagem as águas pluviais sejam direcionadas para o sistema de drenagem do empreendimento. (multa tipo D)

**144.** A ASSOCIAÇÃO é responsável por detectar danos, erosão ou acumulação de sedimentos, devendo fazer a remoção de qualquer obstrução dos canais das curvas de nível, como vegetação excessiva, detritos ou sedimentos acumulados, além da reparação imediata aos danos das curvas de nível, como rachadura, erosão ou colapso de segmentos e manutenção da cobertura vegetal saudável ao longo das curvas de nível. (multa tipo D)

**IV.3. MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS DE SEGURANÇA**

**145.** É de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO manter a estrutura de segurança, que pode ser por contrato de prestação de serviços de terceiros, custeados pela ASSOCIAÇÃO por meio das taxas associativas, a partir da comunicação da conclusão das obras do empreendimento, para pleno funcionamento através de medidas preventivas e corretivas conforme plano diretor de segurança condominial a ser entregue.

**IV.4. 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. (multa tipo D)

**147.** É obrigatório a apresentação do levantamento planialtimétrico do LOTE na ASSOCIAÇÃO e para a elaboração do projeto da EDIFICAÇÃO. (multa tipo D)

**IV.5. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**

**148.** Todo ASSOCIADO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais em uma das faixas de RECUO lateral. (multa tipo D)

**149.** 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. (multa tipo B)

**150.** Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. (multa tipo D)

**151.** Deverão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública e/ou privada. (multa tipo D)



**ANEXO B**

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

**153.** As águas pluviais dos LOTES deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e todos os ASSOCIADOS deverão, obrigatoriamente, implantar um sistema de captação e retenção de águas pluviais coletadas dos telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em unidades edificadas, com capacidade conforme item 116. A água armazenada no reservatório deverá ser utilizada para finalidade não potável, como irrigação de áreas verdes, infiltração, descarga de bacias sanitárias (sem inclusão de derivação para qualquer fim de higiene pessoal), lavagem de pisos e fins paisagísticos dentro do LOTE. Para o reservatório, deverão ser respeitados os mesmos RECUOS estabelecidos para poços artesianos e cisternas. (multa tipo C).

**154.** A água extravasada do reservatório de água pluviais deverá obrigatoriamente ser direcionada para as áreas permeáveis dentro do LOTE, não podendo ser canalizado para a sarjeta. (multa tipo C)

**155.** O esgoto deverá ser lançado na rede pública e/ou privada existente. (multa tipo D)

**156.** O ASSOCIADO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de EDIFICAÇÕES implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes. (multa tipo D)

**157.** O ASSOCIADO, deve prever no projeto e executar canaletas drenantes nos fundos e junto aos seus muros laterais, ou outros dispositivos de drenagem para captação das águas pluviais para as vias, ou vindas de taludes, de forma a não se por em risco as construções nos LOTES vizinhos, ou conforme avaliação técnica de profissional capacitado, quando da elaboração do projeto. (multa tipo D)

**158.** Para as ligações domiciliares de água e esgoto, o proprietário deverá solicitar as ligações de água e esgoto à empresa contratada pela associação de moradores mediante ao pagamento de taxa de ligação ou diretamente na concessionária de serviços de saneamento. (multa tipo D)

**159.** É proibida a utilização inversa das redes. (multa tipo D)

**160.** O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública e/ou privada de esgotamento sanitário. (multa tipo D)

**161.** É de responsabilidade do ASSOCIADO o pedido de ligação individual do LOTE, caso esse não seja entregue executado, à rede de esgoto junto a empresa prestadora de serviço e/ou concessionária, bem como ser responsável pelo pagamento da taxa de ligação e das taxas de uso e manutenção dos serviços prestados pela empresa tomadora do serviço. A ASSOCIAÇÃO será responsável por arrecadar as mencionadas taxas para arcar e gerenciar os contratos da empresa prestadora de serviço;

**162.** O ASSOCIADO está ciente de que as ligações individuais do LOTE podem ou não ser micromedidas pela concessionária local responsável pelo saneamento. Caso a concessionária não faça a micromedida individualizada, caberá a ASSOCIAÇÃO a gestão e rateio dos custos de consumo.

**163.** O ASSOCIADO está ciente de que o sistema de esgotamento sanitário que atenderá o empreendimento, poderá ser operado pela concessionária local ou por empresa privada especializada que detém a competente permissão municipal para o exercício da mencionada função, por meio de contrato(s) específico(s) de prestação de serviço, celebrado(s) entre a prestadora do serviço e a ASSOCIAÇÃO.



**ANEXO B**

**164.** O ASSOCIADO e ASSOCIAÇÃO deverá estar ciente e aceitar que a rede de esgotamento sanitário poderá receber a contribuição de empreendimentos futuros. (multa tipo D)

**IV.6. POÇOS ARTESIANOS**

**165.** Para a construção de poço exclusivamente do tipo artesiano e cisterna subterrânea, apenas para abastecimento de piscinas e irrigação, fazem-se necessárias a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença e outorga junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental), prévia autorização da ASSOCIAÇÃO com apresentação do projeto de localização e execução do poço ou cisterna. Deverá ser apresentada uma cópia do documento emitido para ASSOCIAÇÃO antes da perfuração. (multa tipo D)

**166.** Em caso de autorização para perfuração de poços e cisternas subterrâneas devem ser respeitados os seguintes RECUOS (multa tipo D):

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

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

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

**IV.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES**

**167.** As redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública serão executadas em conformidade com as normas e diretrizes técnicas da COELBA (Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia), da Prefeitura Municipal de Camaçari. (multa tipo D)

**168.** É proibida a instalação de geradores movidos a óleo diesel. (multa tipo D)

**IV.8. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS**

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

**IV.9. HELICÓPTEROS**

**170.** Não é permitida a execução de helipontos nos LOTES residenciais. (multa tipo D)

**IV.10. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

**171.** 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, deverão ser obedecidas as restrições de uso da praia, visto que a Praia de Guarajuba é de extrema importância para a desova de tartarugas marinhas. (multa tipo A)

**ANEXO B**

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

**v. OBRAS**

---

**173.** Para início das obras deverão ser cumpridos dos trâmites junto à ASSOCIAÇÃO para aprovação de projeto e emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA. (multa tipo D)

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

**v.1. PESSOAL DE OBRA**

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

**176.** 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. (multa tipo A)

**177.** O ASSOCIADO é responsável por todo o Pessoal de Obra por ele contratado, direta ou indiretamente.

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

**179.** O ASSOCIADO é responsável pelos estragos causados nas ruas, meios-fios, sarjetas, calçadas, infraestruturas comuns ou privativas, placas de sinalização, caixas de correio, muros, portões, etc., que resultem da construção na sua EDIFICAÇÃO.

**180.** Caso o ASSOCIADO responsável não proceda à reparação daqueles estragos, no prazo máximo de 30 dias, ou em situações mais urgentes, no prazo indicado para a resolução do problema. Na falta de resposta ou resolução da situação verificada, a ASSOCIAÇÃO poderá diligenciar a sua reparação, a expensas do referido ASSOCIADO.

**181.** No caso de danos provocados nas infraestruturas comuns, o Empreiteiro e o ASSOCIADO são responsáveis pela comunicação imediata do acidente à ASSOCIAÇÃO. Os custos devidos pelos danos causados e respectivas reparações são da inteira responsabilidade do ASSOCIADO

**182.** É proibida caça na área de abrangência do EMPREENDIMENTO. (multa tipo D)

**183.** É proibido alimentar animais silvestres na área de abrangência do EMPREENDIMENTO. (multa tipo D)

**v.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA**

**184.** Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7h00 às 18h00 e aos sábados das 8h00 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. (multa tipo B)

**ANEXO B**

- 185.** Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas. (multa tipo B)
- 186.** O trânsito de máquinas, equipamento e materiais de construção devem respeitar a legislação vigente sobre ruído e sempre que pelas suas características possam perturbar o ambiente do empreendimento necessita de prévia autorização e coordenação ASSOCIAÇÃO. A Velocidade Máxima para circulação deve respeitar o estabelecido nas vias. (multa tipo C)
- 187.** Os equipamentos de construção, só deverão permanecer no local da obra enquanto for necessária sua utilização, não podendo, em caso algum, ser estacionados nas vias. (multa tipo D)
- 188.** Deverão ser tomadas as medidas necessárias para evitar que o trânsito de equipamento venha a causar quaisquer estragos nos pavimentos, sendo de responsabilidade do ASSOCIADO devidas manutenções e reparos. (multa tipo C)
- 189.** Não é permitida a permanência noturna de veículos, do Empreiteiro ou de outros Fornecedores (caminhões, carretas, carros, etc.) nas vias internas do LOTEAMENTO. (multa tipo C)

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

- 190.** O alojamento para os empregados 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. (multa tipo A)
- 191.** Para LOTES que tenham fechamento executado pela ALPHAVILLE, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento. (multa tipo A)
- 192.** Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou LOTES vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de OBRAS somente quando esta se der acima da altura do tapume. (multa tipo A)
- 193.** Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou “containers” de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados. (multa tipo A)
- 194.** 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. (multa tipo A)
- 195.** Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (multa tipo A)
- 196.** É proibido a pernoite de qualquer funcionário, prestador de serviço ou terceiro na OBRA. Caso a ASSOCIAÇÃO constate a ocorrência da permanência, o empregado ou contratado poderá ter seu acesso ao LOTEAMENTO negado. (multa tipo A)

**v.4. LOTE DE APOIO**

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

**ANEXO B**

- 198.** O LOTE DE APOIO deverá ter DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. (multa tipo B)
- 199.** O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada. (multa tipo D)
- 200.** O LOTE DE APOIO deve obrigatoriamente ter tapumes em todo o seu fechamento, contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE ou conforme modelo e padrão definidos pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 201.** O LOTE DE APOIO deverá também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA. (multa tipo B)
- 202.** Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)

**v.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS**

- 203.** A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do ALVARÁ. (multa tipo C)
- 204.** 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 184. (multa tipo B)
- 205.** 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, faixa de praia e ÁREAS VERDES. (multa tipo B)
- 206.** 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, faixa de praia e ÁREAS VERDES que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO. (multa tipo C)
- 207.** No entorno da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA. (multa tipo C)
- 208.** O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA. (multa tipo C)
- 209.** É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO. Qualquer avaria causada por caminhões nos LOTES vizinhos ou nos passeios deverá ser reparada imediatamente pelo ASSOCIADO responsável pela obra. (multa tipo C)
- 210.** Os LOTES DE EXTREMO DE QUADRA não poderão utilizar-se, sob nenhuma hipótese, das ÁREAS VERDES e faixa de praia, como apoio ou acesso. Qualquer avaria causada pela obra em ÁREAS VERDES deverá ser imediatamente relatada à ASSOCIAÇÃO para tomada das providências cabíveis. (multa tipo C)
- 211.** O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). (multa tipo C)

**ANEXO B**

- 212.** Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a VIA PÚBLICA, possibilitando a decantação de sólidos. (multa tipo A)
- 213.** Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. (multa tipo A)
- 214.** Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. (multa tipo A)
- 215.** O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)
- 216.** O armazenamento de materiais de obras, entulhos e descarte, deverão ser acomodados de maneira que não fiquem dentro do LOTE e conforme regras estipuladas pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo C)
- 217.** O ASSOCIADO deve se atentar ao peso de caminhões conforme limite de cargas informado pela ASSOCIAÇÃO, cabe a ASSOCIAÇÃO fiscalizar e proibir a circulação de veículos que extrapolem o peso permitido. (multa tipo D)

**v.6. INÍCIO DA OBRA**

- 218.** Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)
- 219.** A CARTA DE LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados: (multa tipo D)
- a)** O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
  - b)** Escritura pública de venda e compra (quitada ou com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia) e aprovação do projeto pela PREFEITURA;
  - c)** A emissão do ALVARÁ pela PREFEITURA;
  - d)** A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, comparando-o com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.
- 220.** As obras poderão ser iniciadas somente se o ASSOCIADO estiver adimplente com o pagamento das despesas devidas à ASSOCIAÇÃO, apresentando também a cópia atualizada da matrícula do respectivo LOTE e a Escritura de Venda e Compra (com ou sem alienação fiduciária em garantia); (multa tipo A)
- 221.** 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. (multa tipo D)
- 222.** Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO. (multa tipo A)
- 223.** Após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da OBRA. (multa tipo D)

**ANEXO B**

**224.** 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. (multa tipo B)

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

**v.7. TAPUME**

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

**227.** Os tapumes seguirão os padrões estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO, com altura mínima 2,00m (dois metros), não devendo ultrapassar os limites do LOTE. Seu acabamento poderá ser em madeira pintada, perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento (multa tipo C)

**228.** Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de ÁREAS VERDES, VIELAS, SERVIDÕES com tapume. (multa tipo A)

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

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

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

**232.** O ASSOCIADO poderá construir os MUROS DE DIVISA no início da OBRA. Nos trechos onde forem executados, deverão ter altura completada com o tapume. Para estes casos é necessário que se execute o fechamento com tapumes nas DIVISAS restantes de forma a cercar todo o perímetro do LOTE. Os muros e os tapumes deverão ser pintados conforme item 230. (multa tipo C)

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

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

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

**v.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA**

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



**ANEXO B**

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

**238.** Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos ou empresa homologada pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. (multa tipo A)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**247.** A TOPOGRAFIA ORIGINAL das dunas frontais localizadas na faixa de praia são parte da estratégia de proteção da praia de desova e não poderá ser alterada por nenhum tipo de atividade de OBRAS. (multa tipo C)

**248.** É proibida a realização de queimadas na área de abrangência do EMPREENDIMENTO, inclusive faixa de praia e restinga. (multa tipo D)

**v.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**

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

## **ANEXO B**

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

**251.** 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 e órgãos competentes aplicáveis. (multa tipo D)

**252.** Na frente da OBRA deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém, sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado). (multa tipo B)

### **v.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANEXO B**

- 258.** 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 DE HABITE-SE anteriormente expedida. (multa tipo D)
- 259.** Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO para os fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO. (multa tipo D)
- 260.** Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO poderá:
- a)** Considerar o “HABITE-SE” aceito e expedir a CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO
  - b)** Expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE, para que o ASSOCIADO possa requerer novo “HABITE-SE” à PREFEITURA.
- 261.** Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO 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. (multa tipo D)
- 262.** A ocupação da EDIFICAÇÃO somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITE-SE” e emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO PARA OCUPAÇÃO pela ASSOCIAÇÃO. (multa tipo D)
- 263.** 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. (multa tipo D)

## **VI. INFRAÇÕES**

---

- 264.** 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.
- 265.** As MULTAS serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item deste REGULAMENTO, nos seguintes valores:
- a)** MULTA TIPO A: R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia.
  - b)** MULTA TIPO B: R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por dia.
  - c)** MULTA TIPO C: R\$ 100,00 (cem reais) por dia.
  - d)** MULTA TIPO D: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.
- 266.** Os tipos das MULTAS são indicados, entre parênteses, ao final de cada item o qual se aplicam a mesmas.
- 267.** Os valores fixados acima para as MULTAS serão corrigidos na forma do disposto no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.
- 268.** As MULTAS serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.
- 269.** Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO notificará o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada.

**ANEXO B**

- 270.** 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.
- 271.** 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.
- 272.** 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.
- 273.** As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor da ASSOCIAÇÃO.
- 274.** O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que a ASSOCIAÇÃO venha a sofrer, mas mera penalidade.
- 275.** 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.
- 276.** Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto em **INTERRUPÇÃO DA OBRA**, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. A expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

## **VII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

---

- 277.** O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pela ASSOCIAÇÃO, bem como por qualquer ASSOCIADO.
- 278.** 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.
- 279.** Os casos omissos serão solucionados pela ASSOCIAÇÃO, na forma do respectivo Estatuto Social.
- 280.** 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.
- 281.** A ASSOCIAÇÃO poderá implantar o sistema de coleta seletiva de lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.
- 282.** As disposições deste REGULAMENTO só poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

**ANEXO B**

**283.** Devido a características naturais do terreno, alguns LOTES podem apresentar DECLIVIDADE ACENTUADA que não impede a ocupação, mediante estudo e projeto respeitando as regras e legislações locais e o REGULAMENTO. À ALPHAVILLE cabe garantir que o lote tenha atendimento de infraestrutura, independentemente da sua declividade.

**284.** Na Vala de drenagem não é permitido atividades de balneabilidade.