

INDICE

I. DEFINIÇÕES	3
II. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	6
III. PROJETOS.....	7
III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO	7
III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES	8
III.2.1 Restrições	8
Testada mínima	8
Área mínima do lote	8
Lotes contíguos por divisa lateral	8
Lotes contíguos por divisa de fundo	8
III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES.....	8
III.3.1 Restrições:	8
Usos	8
Edificações monobloco	9
Taxa de ocupação.....	9
Coeficiente de aproveitamento	9
Área permeável	9
Recuos e Afastamentos	9
Nível do pavimento térreo	10
Número máximo de pavimentos.....	11
Altura máxima da edificação	11
Área construída mínima	11
Vagas de veículos	11
Edícula	11
Fechamentos individuais dos lotes	11
Fechamento do perímetro da Área Residencial	12
Acesso à Área Residencial.....	13
Comunicação visual	13
Taludes	13
Escalonamento de níveis.....	13
Piscinas.....	13
Passeio.....	14
Espaços Livres.....	14

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS.....	15
IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS	15
IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS	15
IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO.....	15
IV.4. POÇOS ARTESIANOS.....	16
IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES	16
IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS	16
IV.7. HELICÓPTEROS.....	17
IV. 8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO.....	17
V. OBRAS	17
V.1. PESSOAL DE OBRA.....	17
V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA	17
V.3. ALOJAMENTO DOS EMBALEAGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL.....	17
V.4. LOTE DE APOIO	18
V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS	18
V.6. INÍCIO DA OBRA.....	19
V.7. TAPUME.....	20
V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA	20
V.9. TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS ..	21
V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS	21
V.11. INTERRUÇÃO DA OBRA	22
V.12. FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	22
VI. INFRAÇÕES	23
VI.1. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A	24
VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B	24
VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C	24
VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D	24
VII. DISPOSIÇÕES FINAIS	25

I. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento do Loteamento Alphaville Residencial I – Área residencial Unifamiliar, os termos abaixo têm os seguintes significados:

AFASTAMENTO: distância entre as linhas de projeção das edificações existentes em um mesmo LOTE.

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

ALPHAVILLE: empresas consorciadas ALPHAVILLE URBANISMOS, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi nº 293, Alphaville Centro Industrial e Empresarial e CIA SPE BRASIF INCORPORAÇÃO E CONSORCIO ETAPA I, com sede na Av. Ataulfo de Paiva nº 1235 – sala 701 (parte), Leblon, Rio de Janeiro/RJ.

ALPHAVILLE BRASÍLIA RESIDENCIAL I CLUBE: vide ÁREA DE LAZER.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: distância em linha perpendicular, compreendida entre a TOPOGRAFIA ORIGINAL e o ponto mais alto da edificação. Excluem-se dessa altura: 1 - os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contadado ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) e 2 – SUBSOLO desde que destinado somente à garagem.

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 de todos os PAVIMENTOS de uma edificação.

ÁREA DE LAZER: área composta pelo LOTE 01 da quadra AA, onde serão implantados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como ALPHAVILLE BRASÍLIA RESIDENCIAL I CLUBE.

ÁREA “NON AEDIFICANDI”: área onde não é permitido edificar ou alterar o perfil natural do terreno.

ÁREA PERMEÁVEL: área do LOTE a ser mantidas as suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento impermeável.

ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: A (LOTES 01 a 19), B (LOTES 01 a 28), C (LOTES 01 a 03), D (LOTES 01 a 21), E (LOTES 01 a 29), F (LOTES 01 a 33), G (LOTES 01 a 33), H (LOTES 01 a 07), I (LOTES 01 a 27), J (LOTES 01 e 02), K (LOTES 01 a 27), L (LOTES 01 a 16), M (LOTES 01 a 10), N (LOTES 01 a 20), O (LOTES 01 a 24), P (LOTES 01 a 20), Q (LOTES 01 a 17), R (LOTES 01 a 26), S (LOTES 01 a 31), T (LOTES 01 a 19), U (LOTES 01 a 08), V (LOTES 01 a 14), W (LOTES 01 a 16), X (LOTES 01 a 10), Y (LOTES 01 a 21) e Z (LOTES 01 a 17).

ASSOCIAÇÃO: Associação AlphaVille Brasília Residencial I, sem fins econômicos, constituída com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o EMPREENDIMENTO e fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme previsto no respectivo Estatuto Social.

ASSOCIADO: todo proprietário ou promitente comprador de LOTE.

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

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

CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA: documento expedido pela ASSOCIAÇÃO a requerimento do ASSOCIADO, após análise do ALVARÁ e do projeto aprovado pela PREFEITURA, para início de qualquer serviço relativo à obra.

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

DESDOBRO: vide DESMEMBRAMENTO.

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

DIVISA: linha limítrofe de um LOTE.

EDÍCULA: edificação acessória, afastada da edificação principal.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e ÁREA EMPRESARIAL.

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

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

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

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

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

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

LOTE DE EQUIPAMENTO URBANO: LOTE destinado a implantação de serviços da SANEAGO.

LOTE DE EXTREMO DE QUADRA: LOTE que tem uma das laterais voltada para Área Verde (AV) e/ou Sistema de Lazer (SL).

LOTEAMENTO: Loteamento AlphaVille Residencial I, objeto de matrícula 167.572, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Luziânia, Estado de Goiás.

LOTE MULTIFAMILIAR: lote destinado a construção de edificação para mais de uma família.

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

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

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

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

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

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

MURO DE DIVISA: muro de fechamento do LOTE.

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

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

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

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

PAVIMENTO SUPERIOR: PAVIMENTO situado imediatamente acima do PAVIMENTO TÉRREO.

PAVIMENTO TÉRREO: pavimento cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR, localiza-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA, salvo lotes com inclinação acentuadas que poderão chegar a 1,5m (um metro e 50 centímetros) acima do PONTO DE REFERÊNCIA.

PERGOLADO: Elemento arquitetônico com parte vazada, distribuída por metro quadrado correspondente a no mínimo 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal limitado a 5,00 m² com altura de no máximo 2 metros, apoiado em pilares ou balanço, composto pelo conjunto de elementos paralelos ou não, feitos de materiais como: madeira, alvenaria, concreto ou outro; quando edificado sobre os recuos/afastamentos não poderão ocupar mais do que ¼ dessa área. Não pode ser usado como acesso ou guarda de veículos, nem podem ser instalados nas áreas de RECUO.

SOLARIUM: área destinada a receber a luz do sol, normalmente executadas na cobertura.

ROOFTOP: ambiente localizado no topo da cobertura.

CARAMANCHÃO: estrutura de madeira parecida com um pergolado que você mesmo pode fazer no jardim da sua casa para sustentar a cobertura vegetal. Essa armação cria efeitos paisagísticos e proporciona um espaço ideal para relaxamento, leitura e lazer.

GAZEBO: estrutura muito comumente encontrada nas áreas externas das casas de campo, de praia, nos sítios, jardins e pátios. Sua estrutura é caracterizada por ter as laterais abertas, sendo que o teto é suportado por vigas ou colunas.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PONTO DE REFERÊNCIA: ponto de cruzamento entre a LINHA MEDIANA e a LINHA DE REFERÊNCIA, tomado na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE.

PREFEITURA: Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental, Estado de Goiás.

RECUO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e as DIVISAS laterais, de fundo ou o ALINHAMENTO frontal do LOTE ou a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS do LOTE.

REGULAMENTO: Regulamento do Loteamento Alphaville Residencial I – Área Residencial Unifamiliar.

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

SERVIDÃO: ÁREA “NONA EDIFICANDI” destinada a receber redes públicas e/ou privadas de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

SUBSOLO: PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO, considerando que sua laje de cobertura não se situe acima do ponto mais alto do alinhamento frontal.

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

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

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

TESTADA: ALINHAMENTO de acesso ao LOTE.

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

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

UNIFICAÇÃO: vide REMEMBRAMENTO.

VENDEDORA: empresa SPE ALPHAVILLE BRASÍLIA ETAPA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauxi nº293, 2º andar, sala 23, Alphaville Centro Industrial e Empresarial.

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

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

II. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. 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.

2. 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.

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

4. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto os relacionados no item 05 e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no Estatuto Social.
5. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos seguintes LOTES: LOTE 01 da quadra AA (LOTE da ÁREA DE LAZER); LOTE 01 da quadra AB (LOTE da portaria) e LOTE 01 da quadra AC (LOTE da ASSOCIAÇÃO); LOTES 01 e 02 quadra C 01 (LOTES COMERCIAIS); LOTE 01 e 02 da quadra MF 01 (LOTES MULTIFAMILIARES) e quadras AI 01 e AI 02 (área institucional), pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.
6. 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.
7. 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, sempre juízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

III. PROJETOS

III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

8. 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.
9. Para a aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO: projeto arquitetônico em escala, contendo planta de todos os pavimentos, inclusive planta da cobertura; mínimo de dois cortes e fachadas (voltadas para as ruas); planta de situação e locação, levantamento Planialtimétrico; cópia do contrato de compra e venda ou escritura; cópia da guia ART/RRT recolhida, de autoria de projeto e responsabilidade técnica; entre outros documentos e projetos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise de projeto.
10. Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.
11. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

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

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

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

17. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores, bem como o DESMEMBRAMENTO para a formação de LOTES menores. Não serão permitidos DESMEMBRAMENTOS que gerem LOTES com testadas ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos itens 18 a 19. 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.

III.2.1 Restrições

Testada mínima

18. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 14,00m (quatorze metros). Não vinculada à menor testada do loteamento Alphaville Residencial I.

Área mínima do lote

19. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 540,00m² (quinhentos e quarenta metros quadrados).

Lotes contíguos por divisa lateral

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

Lotes contíguos por divisa de fundo

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

III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES

A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações:

III.3.1 Restrições:

Usos

22. Não é permitida a construção, por LOTE, demais de uma única residência e respectiva EDÍCULA

ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item 25. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

23. 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.

24. Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercer nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer.

Edificações monobloco

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

- Quadra C – Todos os lotes;
- Quadra M – Todos os lotes;
- Quadra J – Todos os lotes;
- Quadra U – Todos os lotes.

Taxa de ocupação.

26. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 50% (cinquenta por cento).

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

Coefficiente de aproveitamento

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

Área permeável

29. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de AFASTAMENTOS e RECUOS previstas neste REGULAMENTO.

Recuos e Afastamentos

30. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS e AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

- **RECUO frontal:** 5,00m (cinco metros);
- **RECUO lateral:** 2,00m (dois metros);
- **RECUO de fundo:** 3,00m (três metros)
- **AFASTAMENTO** entre a edificação principal e a **EDÍCULA:** 3,00m (três metros).

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

32. 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). Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS e AFASTAMENTOS.

33. Com exceção dos LOTES com obrigatoriedade de execução de edificações MONOBLOCO, a EDÍCULA poderá ser construída junto a DIVISA de fundo, respeitandoos RECUOS laterais e o AFASTAMENTO até a edificação principal, se o código de obras ou outro dispositivo legal da Prefeitura da Cidade Ocidental/GO, assim o permitir.

34. Não é permitida a projeção de BEIRAIS ou qualquer outro elemento arquitetônico sobre as faixas de RECUOS e AFASTAMENTOS.

35. 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 conforme localização definida 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.

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

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

38. É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no RECUO frontal, desde que respeitado o RECUO de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado.

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

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

RC – Raio de concordância;

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

R – Raio de curva que define a TESTADA ou DIVISA;

2

RF – Valor do RECUO frontal ou de fundo;

RL – Valor do RECUO lateral.

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

Nível do pavimento térreo

42. O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA. Caso o PATAMAR

seja implantado abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA, este não poderá ultrapassar o nível da VIA PÚBLICA. O PATAMAR deverá ter no mínimo 10,00 m² (dez metros quadrados) de ÁREA CONSTRUÍDA. Para lotes com desnível acentuado que apresente desnível maior que 3m (três metros) (passível de avaliação técnica) na faixa de recuo frontal de 5,00m (cinco metros), o nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo poderá ter a altura ampliada para no máximo 1,5m (um metro e 50 centímetros) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERENCIA.

Número máximo de pavimentos

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

43.1. Os ambientes classificados como solarium ou Rooftop somente poderão ser executados em edificações térreas;

Altura máxima da edificação

44. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 10,00m (dez metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Área construída mínima

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

Vagas de veículos

46. 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 RECUOS frontal e lateral.

Edícula

47. A EDÍCULA será sempre construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico.

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

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

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

Fechamentos individuais dos lotes

51. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do

LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

51.1. Para a execução do MURO DE ARRIMO, deverão ser apresentados o respectivo projeto estrutural e a anotação de responsabilidade técnica.

52. 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).

53. 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).

54. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pela ALPHAVILLE. Da mesma forma, a somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pela ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente.

55. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes, estes deverão ser finalizados junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela ALPHAVILLE, os taludes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros.

56. Nos LOTES que possuam RECUO com Área Verde (AV) ou Espaço Livre (EL), excetuando-se os fechamentos executados pela ALPHAVILLE, somente poderá ser executado fechamento em gradil, cerca-viva, placas de vidro não refletivo, incolor ou jateado, cobogó, veneziana ou elemento vazado (qualquer material), com no mínimo de 50% (cinquenta por cento) de visibilidade ou dormentes com espaçamento mínimo de 10cm (dez centímetros) entre si, 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).

57. Qualquer muro ou mureta deve ser rebocado e pintado. Serão permitidos muros e muretas com bloco de cimento aparentes sem acabamento, desde que mantidas as juntas com acabamento estéticos adequados. Qualquer outra situação de acabamento com materiais aparentes ou outras estruturas, somente será permitida mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO.

Fechamento do perímetro da Área Residencial

58. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pela ALPHAVILLE poderá ser de muro, gradil ou a lambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE.

59. Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou a lambrado

localizado na parte interna do respectivo LOTE.

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

61. 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.

62. O ASSOCIADO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a corda face voltada para o próprio LOTE. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO.

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

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

65. O ASSOCIADO ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio LOTE, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação da vegetação existente.

Acesso à Área Residencial

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

Comunicação visual

67. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 158.

68. 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.

Taludes

69. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1 (base): 1 (altura), ou seja, deverão ter inclinação máxima de 45°.

Escalonamento de níveis

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

Piscinas

71. A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das

paredes até as DIVISAS do LOTE:

- RECUO frontal: 5,00m (cinco metros);
- RECUO lateral: 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros);
- RECUO de fundo: 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).

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

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

74. 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.

75. Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO.

Passeio

76. O PASSEIO deve atender à dimensão e materiais de acabamento definidos pela ASSOCIAÇÃO. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada, totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres.

76.1 Não pode ser realizado rebaixamento de meio-fio, bem como nivelamento de rampas e outros acessos devem ser computadas da linha frontal do seu terreno não comprometendo a área do condomínio.

76.2 Passeios e calçadas danificadas dos lotes vizinhos durante a execução da obra pela movimentação de caminhões e outras atividades deverão ser reparadas no prazo máximo de 5 dias.

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

77.1 – A associação é responsável pela manutenção das calçadas até o início da obra no lote, passando a ser da responsabilidade do Associado, conforme item 77.

Espaços Livres

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

acrescentar espécies.

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

80. Concedida a autorização, o ASSOCIADO assume a responsabilidade pela manutenção dos espaços livres incorporadas visualmente.

81. O paisagismo dos espaços livres limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO.

82. Só é permitida a retirada de vegetação dos espaços livres, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico à ASSOCIAÇÃO e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA.

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS

IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS

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

IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS

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

IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

85. Todo ASSOCIADO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais nas faixas de RECUOS lateral e de fundo.

86. 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.

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

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

89. 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.

90. As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTE do ASSOCIADO cedente.

91. O esgoto deve ser lançado na rede pública existente e deve ser tecnicamente representado nos projetos apresentados aos órgãos públicos.

92. 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.

93. É proibida a utilização inversa das redes.

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

IV.4. POÇOS ARTESIANOS

95. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os RECUOS definidos no item 95.1. Faz-se necessária a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental) e a previa autorização da ASSOCIAÇÃO.

95.1 O poço artesiano deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE:

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

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

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

95.2. O poço artesiano ao ser realizado na parte frontal do lote, poderá ser realizado após abrigo de medidores e no mesmo alinhamento da estrutura do abrigo, respeitando um recuo lateral do lote vizinho de 40cm.

95.3. Quando realizado na parte frontal do lote, nenhuma estrutura física poderá ficar acima do perfil modificado do terreno.

IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

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

IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

97. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira e outros materiais, construídas fora do canteiro de obras e montadas nos lotes.

98. Elementos pré-fabricados para vedações, coberturas, pilares e vigas e soluções com elementos estruturais aparentes, deverão ser aprovados pela Associação.

IV.7. HELICÓPTEROS

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

IV. 8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

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

101. 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.

101.1 – Não é permitida a utilização de animais de guarda no lote durante a construção da residência.

V. OBRAS

V.1. PESSOAL DE OBRA

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

103. 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. Ainda poderá ser definido pela administração da Associação outros procedimentos de controle de acordo com as novas tecnologias de acesso.

103.1 É proibida a permanência de operários fora da obra, com exceção do deslocamento de entrada e saída do residencial.

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

V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

105. Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 19:00 horas e aos sábados das 8:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

105.1. O acesso de caminhão betoneira aos sábados será permitido somente até às 10:00 horas e durante a semana até às 18:00 horas.

106. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas e não poderão ultrapassar as 19h.

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

107. O Barracão para Guarda de Material 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

108. Para LOTES que tenham fechamento executado pela ALPHAVILLE, a implantação barracão para guarda de material ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento.

109. Os barracões 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.

109.1. A cobertura dos barracões não poderá exceder a área do lote, bem como os caimentos das águas pluviais deverão ser direcionados para a parte interna do terreno onde a obra está sendo empreendida, não permitindo lançamentos para os lotes vizinhos e calçadas/passeios.

110. Os barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou “containers” de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

111. 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, salvo os casos quando a rede de esgoto do LOTEAMENTO não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento.

112. 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.

113. Não é permitido o pernoite de qualquer empregado na OBRA, nem mesmo com a função de vigia da OBRA.

V.4. LOTE DE APOIO

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

115. O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA com um ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.

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

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

V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

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

119. A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item V.2.

120. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins,

praças, área de lazer ou áreas verdes.

121. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA nas vias públicas, jardins, praças, no PASSEIO, área de lazer ou áreas verdes que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO.

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

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

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

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

126. 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.

127. 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.

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

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

V.6. INÍCIO DA OBRA

130. 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.

131. 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, CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA.

132. A EDÍCULA não pode ser construída antes do início da edificação principal. No entanto, após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção

133. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de

esgoto, sendo permitida a execução de fossas sanitárias provisórias até 60 dias após o início efetivo das obras, com a devida desativação mediante uso de terra, comprovada pela fiscalização da Administração da Associação, bem como, mediante apresentação final da regularização da ligação junto à rede de esgoto e junto aos órgãos responsáveis.

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

V.7. TAPUME

135. 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.

136. Os tapumes poderão ser de madeira, telhas de fibrocimento, telhas de PVC, telhas ecológicas, telhas de placa cimentícia ou telhas em perfis de chapas metálicas, desde que seguros e resistente a intempéries e choques mecânicos, com altura mínima de 2,00m (dois metros), devidamente contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE, bem como os portões de entradas deverão ter sistemas de fechamento que impossibilitem entradas de terceiros.

136.1. Quando a obra iniciada estiver ao lado de uma residência concluída, a obra deverá estar protegida, até a altura da cobertura, com tela de proteção tipo “FACHADEIRA” definida pela Norma Reguladora 18 (NR18), para que resquícios de obras não caiam sobre a residência vizinha

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

138. Para LOTES inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da OBRA e/ou terra como objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.

139. Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor verde folha 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.

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

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

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

143. Caso a OBRA esteja localizada em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, o tapume deverá fechar a extensão do LOTE junto à DIVISA com a área verde.

V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA

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

145. Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o

ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

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

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

147. O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário ou so de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

148. 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.

149. 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.

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

150.1. O terreno vizinho à obra deverá ser deixado com a topografia originalmente encontrada antes da obra, devendo ser nivelado toda e qualquer imperfeição decorrente da mesma.

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

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

153. 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.

153.1. Para o transporte de aterro dentro do residencial será necessário a utilização de capa de proteção para caçamba, bem como os papas entulhos ou outros containers de armazenamento de entulhos a utilização de capas de proteção, afim de evitar sujar as vias públicas e lotes desocupados

154. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas e jardins.

V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS

155. 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.

156. 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, copiado ALVARÁ, cópia da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e

instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente REGULAMENTO.

157. 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.

158. 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 1,50 m² (hum metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais com o as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (hum metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (hum metro quadrado).

V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA

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

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

160. 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.

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

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

162. 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:

- 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.

163. 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.

164. 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.

165. 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.

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

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

167. 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.

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

169. 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.

169.1 - As mudanças poderão ser realizadas de segunda a sábado das 8h às 18h, ficando proibidas aos domingos e feriados.

VI. INFRAÇÕES

170. 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.

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

- a) MULTA TIPO A: R\$ 130 (cento e trinta reais) por dia.
- b) MULTA TIPO B: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.
- c) MULTA TIPO C: R\$ 265,00 (duzentos e sessenta e cinco reais) por dia.
- d) MULTA TIPO D: R\$ 525,00 (quinhentos e vinte e cinco reais) por dia.

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

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

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

175. 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.

176. 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.

177. 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.

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

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

180. 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.

181. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item 163, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

VI.1. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A

182. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: 67, 68, 79, 80, 99, 100, 101, 101.1, 102, 103, 103.1, 104, 107, 108, 109, 109.1, 110, 111, 112, 113, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 135, 136, 136.1, 138, 140, 141, 142, 144, 145, 147, 148, 149, 153, 153.1, 154, 157, 158.

VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B

183. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 105, 105.1, 106, 114, 115, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 131, 132, 133, 137, 139, 143.

VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C

184. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 64, 73, 74, 75, 116, 117, 120, 134, 150, 150.1, 151, 152, 159, 160, 161.

VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D

185. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 08, 11, 12, 13, 16, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 43.1, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51.1, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 69, 70, 71, 72, 76, 76.1, 76.2, 77, 77.1, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 95.1, 95.2, 95.3, 96, 97, 156, 169.1

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

187. 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.

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

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

190. 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.

191. A ASSOCIAÇÃO poderá implantar o Sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.

O presente Regulamento foi aprovado em Assembleia Geral de Constituição no dia 22 de junho de 2010 e sua 1º alteração ocorrida em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de novembro de 2022.

IGOR ARDELEANU MADALENA

Presidente da Associação

RENATO LIMA PAIVA FIGUEIREDO

Vice Presidente da Associação