

REGULAMENTO DO ALPHAVILLE MARINGÁ

TÍTULO I – INTRODUÇÃO.

CAPÍTULO I – GENERALIDADES.

1. Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo e preservação ambiental, como quanto à aprovação de projetos.

No caso de contraposição entre eventuais modificações que vierem a ser adotadas em tais legislações e quaisquer disposições deste Regulamento, estas serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE MARINGÁ**.

2. O **LOTEAMENTO ALPHAVILLE MARINGÁ** é composto de 2 (dois) segmentos específicos, a saber:

- a)** uma parte constituída por lotes residenciais unifamiliares, os lotes do Residencial Ingá (Quadras Q01 a Q13), Residencial Tupinambá (Quadras Q14 a Q26) e Residencial Ivaí (Quadras 27 a 35), chamada, para tal efeito, de **ALPHAVILLE RESIDENCIAL**; e
- b)** uma outra parte constituída por lotes comerciais e serviços/ vicinais, compreendendo as Quadras C01 a C04, e comerciais e serviços/ vicinais/ hotelaria/ hotel-residência(flat), compreendendo a quadra H01, chamada, para tal efeito, de **ALPHAVILLE COMERCIAL**,

3. Neste Regulamento são designados por:

ADQUIRENTE: pessoa natural ou jurídica que adquirir ou prometer adquirir lotes no **LOTEAMENTO**, ou ser promitente cessionário.

ALPHAVILLE: a empresa **ALPHAVILLE MARINGÁ LTDA.**, com sede Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, 293, 2º andar, sala 05, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.196.561/0001-21.

ALPHAVILLE COMERCIAL: parte do **LOTEAMENTO** destinada a edificações comerciais e serviços e vicinais, especificadamente as quadras C01 à C04 e a quadra H01 onde será permitido o uso de comércio e serviços, vicinais, hotel ou hotel-residência (flat) e multifamiliar, sendo que para este último uso somente poderá se dar desde que a Legislação da Prefeitura Municipal venha a permitir.

ALPHAVILLE MARINGÁ CLUBE: a ÁREA DE LAZER.

ALPHAVILLE RESIDENCIAL: diversas partes do **LOTEAMENTO** destinadas, exclusivamente, a edificações de imóveis residenciais unifamiliares. Integram-nas as quadras Q01 à Q35.

ALPHAVILLE URBANISMO: a empresa **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**, com sede na Av. Cauaxi, nº 293, 2.º andar, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, em Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.446.918/0001-69.

ÁREA DE LAZER: área inserida no **LOTEAMENTO**, consistente não Lote 01, da Quadra B01, destinada recreação dos moradores da área residencial unifamiliar e de terceiros, na forma do disposto no Estatuto da Associação Alphaville Maringá. É também designada como **ALPHAVILLE MARINGÁ CLUBE**.

ASSOCIAÇÃO: a **Associação Alphaville Maringá**, sem fins econômicos, constituída com a finalidade de, entre outras, administrar o **EMPREENDIMENTO** bem como de fiscalizar a observância do disposto neste Regulamento, conforme o previsto no respectivo estatuto social.

ASSOCIADO: todo proprietário ou promitente comprador de lote no **LOTEAMENTO**.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pelo **LOTEAMENTO** e pelo **ALPHAVILLE MARINGÁ CLUBE**.

LOTEAMENTO: é o **Loteamento Alphaville Maringá**, registrado na Matrícula n.º 8843 do Cartório do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Astorga, no Município de Iguaraçu, Estado do Paraná.

PARTE VENDEDORA: é a empresa PORTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rodovia PR 317 – km 15 – Gleba Aurora, Lote 133-C1-A., Município de Iguaraçu, Comarca de Astorga, estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 04.195.857/0001-65, empreendedora do **LOTEAMENTO**, que será implantado pela **ALPHAVILLE**.

4. As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos e objetivos de:

- a) proteger os **ADQUIRENTES** contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- c) incrementar a segurança, seja através de vigilância, seja através do fechamento em parte do **LOTEAMENTO** por muro, alambrado ou gradil;
- d) manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, dentro dos padrões estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**, e conservação de eventual muro, gradil ou alambrado de fechamento, ficando certo que, quando construído dentro dos lotes, a conservação do referido muro, do alambrado ou do gradil, nesta mesma circunstância, consistirá na reconstrução ou recuperação, na hipótese de os danos não terem sido ocasionados por culpa dos respectivos **ADQUIRENTES** de tais lotes;
- e) naquilo que couber, diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e institucionais da área abrangida pelo presente Regulamento, assim como, subsidiariamente ou através de convênio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;
- f) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes deste Regulamento;
- g) fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade de **ALPHAVILLE RESIDENCIAL** e **COMERCIAL** nesse assunto;
- h) cuidar para que os titulares de LOTES ou de edificações acrescidas, mantenham a conservação dos respectivos LOTES ou edificações;
- i) promover o desenvolvimento comunitário de **ALPHAVILLE RESIDENCIAL** e **COMERCIAL**, visando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade.

5. Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes do **LOTEAMENTO**, ressalvadas as disposições específicas previstas nesse Regulamento. Este Regulamento deverá ser fornecido pelo **ADQUIRENTE** do lote aos projetistas e empreiteiros contratados por ele, para a execução de sua obra. A **ASSOCIAÇÃO** terá legitimidade para fiscalizar e exigir o cumprimento das restrições constantes deste Regulamento, aplicando as penalidades previstas a todos os **ADQUIRENTES** de lotes no **LOTEAMENTO**. Os projetos deverão ser por ela aprovados como aqui previsto, pagando o interessado as taxas previstas.

05.01. Fica excluído do pagamento de contribuições à **ASSOCIAÇÃO** o **ADQUIRENTE** do Lote 1, Quadra H01. No entanto, o **ADQUIRENTE** de tal lote deverá pagar os valores para aprovação de projetos. O **ADQUIRENTE** do referido lote deverá providenciar, por sua conta, os serviços de limpeza, manutenção e vigilância e qualquer outra atividade que a **ASSOCIAÇÃO** exerça, ressalvada a possibilidade de conveniar-se com a **ASSOCIAÇÃO** para tais fins.

05.02. A **ASSOCIAÇÃO**, a **ALPHAVILLE** e/ou a **PARTE VENDEDORA** terão legitimidade para exigir de todos os adquirentes de lotes no **LOTEAMENTO**, inclusive do **ADQUIRENTE** do Lote 01 da Quadra H01, o cumprimento das restrições urbanísticas e de uso previstas no presente Regulamento.

05.03. Caso o Lote 01 da Quadra H01 seja parcelado, todos os lotes resultantes passarão a ser contribuintes normais da **ASSOCIAÇÃO**, estendendo-se, automaticamente, a área de atuação desta.

6. Para alcançar os objetivos deste Regulamento, foi criada a **ASSOCIAÇÃO**. Desta Associação Civil são **ASSOCIADOS** natos todos os titulares de imóveis localizados em **ALPHAVILLE RESIDENCIAL** e **COMERCIAL**, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ela dirigida por um Comitê Executivo que se incumba de fazer respeitar o presente Regulamento e as demais determinações aprovadas pelos **ASSOCIADOS**.

Nas deliberações das Assembleias Gerais da **ASSOCIAÇÃO**, a cada lote, corresponderá 1 (um) voto e a existência de construção corresponderá 1 (um) voto adicional, independentemente de sua metragem.

7. Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal, os **ADQUIRENTES** concordam e autorizam expressamente que a **ALPHAVILLE** promova o fechamento parcial de dita área por muro de alvenaria, gradil, cerca ou alambrado, a fim de haver melhor vigilância no local, sendo que serão abertos somente os acessos indicados na planta aprovada. A entrada de todas as pessoas e veículos será, no **ALPHAVILLE RESIDENCIAL**, por portaria, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo fechamento, sujeito à identificação e indicação do destino junto ao encarregado de plantão na respectiva guarita.

O fechamento do **LOTEAMENTO**, aqui previsto, será parte em áreas públicas, e parte dentro dos lotes confinantes com o perímetro do dito fechamento, mas compreendendo, apenas, o **ALPHAVILLE RESIDENCIAL**.

07.01. É de competência da **ASSOCIAÇÃO**, através do Conselho Diretor:

- a) prever forma e condições de acesso à área do **LOTEAMENTO**, notadamente ao **ALPHAVILLE RESIDENCIAL**;
- b) editar normas para o Regulamento Interno de Obras ou modificar as existentes, observando as limitações adiante dispostas;
- c) sempre que entender necessário, editar procedimentos para aplicação de penalidades.

07.02. É de competência do Comitê Executivo da **ASSOCIAÇÃO** ou de agentes por ele delegados a tomada de medidas para a aplicação deste Regulamento, inclusive a aplicação de multas nele previstas.

07.02.01. As multas reverterão a favor da **ASSOCIAÇÃO**. As penalidades pela inobservância estão dispostas em seguida ao enquadramento da norma a ser observada. Quando diárias, incidirão desde a expedição ou entrega da comunicação da infração, o que ocorrer em primeiro lugar, até a regularização do problema. Entendem-se como válidas todas as comunicações entregues na obra ou as postadas aos interessados, subscrito ao endereço conhecido do infrator ou o constante no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**. Assim, é dever de cada **ASSOCIADO** manter atualizado seu endereço no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**, sob pena de serem considerados como válidas as correspondências ou comunicações enviadas ao que lhe foi fornecido.

07.02.02. Qualquer erro no auto e/ou comunicação de infração, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator das comunicações nele estabelecidas. Neste sentido, fica certo que o auto e/ou comunicação de infração não precisarão obedecer a modelos rígidos, mas, apenas, elementos necessários para identificar o lote e a infração.

07.03. Serão, também, de inteira responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** zelar pela observância das obrigações definidas pela Prefeitura Municipal para a concessão do fechamento parcial do **LOTEAMENTO**.

8. Definições:

Afastamentos:

Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes, medidas perpendicularmente às divisas; podem ser também as distâncias entre as edificações de um mesmo lote.

Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas. O afastamento lateral é aquele correspondente à divisa lateral do lote.

O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote.

Alinhamento:

Divisa entre o lote e o logradouro público.

Altura máxima da edificação:

A altura total da edificação é a diferença entre a menor cota do pavimento térreo e a cobertura em seu ponto mais alto, desconsiderando os blocos de caixas d'água com altura máxima de 2,00m (dois metros) e área total de 4,00m² (quatro metros quadrados), desde que recuados das bordas externas da edificação.

Alvará:

Documento que autoriza a execução de determinado serviço.

Área coberta:

Área da cobertura ou projeção dos pavimentos sobre o piso acabado e/ou perímetro externo da edificação.

Área construída (ou área de construção) de um pavimento:

É a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas do pavimento, incluindo as projeções de balanços resultantes de pavimentos superiores sobre o piso do pavimento, excluindo-se beirais e/ou marquises de até 1,00m (um metro) de largura.

Área construída total ou área de construção total:

É a somatória da área construída de todos os pavimentos de um edifício.

Área “non aedificandi”:

Área onde não é permitido edificar.

Área Permeável:

Área desprovida de qualquer tipo de construção, pavimentação ou impermeabilização do solo, assim como qualquer projeção horizontal da edificação, incluindo os avanços de subsolos. Será permitida pavimentação permeável, mediante a apresentação de laudo técnico.

Área de projeção ou Área ocupada:

Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno, incluindo os balanços e projeções de pavimentos superiores e excluindo-se beirais e marquises até 1,00m (um metro) de largura.

Área de recuo e/ou afastamento:

É a área do terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e a linha de limite dos recuos e/ou afastamentos mínimos obrigatórios.

Ático:

Pavimento imediatamente abaixo da cobertura para efeito de aproveitamento do desvão.

Balanço:

Qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento.

Beiral ou Marquise:

É o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação. No caso das marquises, serão aceitos prolongamentos da laje dos pavimentos intermediários à cobertura, desde que não caracterizem sacadas ou floreiras e não permitam a circulação de pessoas.

Coeficiente de aproveitamento:

Fator que determina a área máxima de construção permitida em relação à área existente do terreno, no qual não são computados os elementos descritos em legislação municipal, respeitando-se os demais itens deste Regulamento.

Condutores Verticais:

Tubulação vertical destinada a recolher águas de calhas, coberturas, terraços e similares e conduzi-las até a parte inferior do edifício.

Divisa:

É a linha limítrofe do terreno, além do alinhamento ou alinhamentos.

Edícula, dependência ou instalação de apoio à edificação principal:

Denominação genérica para compartimentos acessórios da habitação, separados da edificação principal e locados na área situada entre a fachada posterior e a divisa de fundo do lote.

Edificação monobloco:

Edificação única no terreno, sem qualquer construção acessória.

Elementos pré-fabricados:

Elemento pré-moldado, executado industrialmente, testado em laboratório e demais instalações permanentes para o controle de qualidade.

Espaços Livres de Uso Público:

Terrenos livres e não loteados dentro do Residencial Ingá, Ivaí e Tupinambá, que se localizam nos extremos de quadra.

Fachada principal:

Aquela voltada para logradouro público principal.

Logradouro público:

São as vias públicas de circulação de veículos ou de veículos e pedestres, as praças públicas e os espaços livres.

Lote de apoio à obra:

É o lote que faz divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização através de autorização por escrito do proprietário cedente, devendo obedecer às mesmas condições padrão de fechamento e conservação que o lote da obra.

Lotes de esquina:

Lotes que têm duas ou mais divisas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação de veículos que se cruzam, sendo considerada para estas divisas o raio de concordância entre os recuos e/ou afastamentos mínimos exigidos.

Lotes de extremo de quadra:

Lotes que têm uma das laterais voltada para praça pública ou espaço livre.

Muro de arrimo:

Muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da topografia original do terreno.

Nível mediano do terreno natural:

É a média nos níveis extremos do terreno natural na linha de projeção horizontal da fachada da edificação.

Passagem de servidão:

Faixas “non aedificandi” onde serão executadas passagens de canalizações de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

Passeio:

Parte marginal da via pública destinada aos pedestres, limitada entre o alinhamento do lote e a guia.

Pavimento:

Conjunto das áreas cobertas ou descobertas de uma edificação situadas entre o piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos, não admitindo, porém, planos superpostos.

Pavimento superior:

Plano horizontal imediatamente acima do pavimento térreo.

Pavimento térreo:

É aquele definido no projeto para cada edificação isoladamente, sendo que o nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo diste uma altura de no máximo 1,00m (um

metro) acima do nível mediano do terreno natural na linha de projeção da fachada da edificação, ou conforme parâmetros da legislação municipal, o que for mais restritivo.

Plano horizontal de um pavimento:

Qualquer plano utilizável de uma edificação que faz parte da área construída de um pavimento.

Recuos:

Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre Ruas, Avenidas, muros e gradis do Alphaville, medidas perpendicularmente a estes.

Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos. O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote. O recuo de fundo é o correspondente ao fundo do lote. O recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos.

Remembramento, Anexação ou Unificação de lotes:

Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

Subdivisão, Desdobro ou Desmembramento de lotes:

Parcelamento caracterizado pela divisão de lotes.

Subsolo ou Subtérreo:

Qualquer pavimento abaixo do pavimento térreo.

Taxa de ocupação:

Fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima da projeção horizontal da edificação. É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno.

Taxa de permeabilidade:

Percentual do lote que deverá ser deixado sem construção, revestimento ou qualquer pavimentação, sem coberturas ou projeções da edificação, assim como os avanços de subsolos, a fim de garantir a total permeabilidade do terreno. Será permitida pavimentação permeável mediante a apresentação de laudo técnico.

Testada ou Frente do lote:

Alinhamento correspondente à via pública de circulação de veículos.

Via pública de circulação:

Logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

Via sanitária:

Faixas "non aedificandi", destinadas a receber redes públicas de esgoto sanitário ou de drenagem pluvial.

TÍTULO II – RESTRIÇÕES DE USO.

CAPÍTULO I – NORMAS ESPECÍFICAS E APLICÁVEIS AO ALPHAVILLE RESIDENCIAL.

9. Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.
(Multa tipo C)

09.01. Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer sem que, prévia ou concomitantemente haja a utilização de prédio residencial no lote.

09.02. Excetua-se ao disposto acima, o estabelecimento e funcionamento da **ASSOCIAÇÃO**, que poderá dar-se em qualquer parte do **EMPREENDIMENTO (RESIDENCIAL, COMERCIAL ou ÁREA DE LAZER)**.

10. Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.

(Multa tipo A)

10.01. Os animais de estimação deverão permanecer nos limites da residência. É proibida a permanência e a circulação de animais nas áreas comuns dos residenciais/clubes, tais como: ruas, avenidas, praças, áreas esportivas e sociais, salvo quando mantidos presos com guias ou enforcadores e conduzidos pelos seus respectivos proprietários ou por pessoas por eles responsáveis.

10.02. Não será permitido o ingresso de animais no **ALPHAVILLE MARINGÁ CLUBE**, salvo em se tratando de cães adestrados para guiar cegos, conduzindo pessoas com incapacidade visual; ou quando houver eventos envolvendo animais, desde que, previamente, por escrito, seja obtida autorização do COMITÊ EXECUTIVO.

11. Será autorizada qualquer atividade permitida em Lei, ressalvadas as disposições deste regulamento, observando que os lotes das quadras C01 à C04 poderão ter os usos comercial e prestação de serviço e vicinal, nos horários compreendidos das 06:00 às 22:00 horas, excluídos os usos de narguilés, boates, casa de shows ou estabelecimento congêneres; a quadra H01 poderá ter, além dos usos comercial e serviços, vicinal, hotel, hotel-residência (flat), lanchonete e restaurante, o uso multifamiliar, desde que a legislação da Prefeitura Municipal venha a permitir.

12. Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de ruído ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente.

13. No caso específico de estabelecimentos de saúde (clínica, centro de saúde, pronto socorro etc.), será exigida a apresentação prévia de plano de disposição de lixo hospitalar com manifestação de anuência do órgão público responsável.

14. É expressamente proibida a instalação e funcionamento de:

(Multa tipo D)

a) motéis e estabelecimentos congêneres (qualquer tipo de estabelecimento hoteleiro deverá assegurar, por seu projeto e modo de funcionamento, que sua atividade não derivará para motel);

b) indústrias de qualquer espécie;

c) comércio de ferro velho e sucata;

d) serviços de oficina, tais como: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria e torneadores;

e) serviços de manutenção de frotas e garagens de empresas de transportes e equipamentos pesados;

f) depósito de resíduos industriais;

- g) serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
- h) estabelecimentos de uso institucional, tais como: quadra de escola de samba, hospital, maternidade, sanatório, albergue, asilo, orfanato, serviço funerário, igreja e locais de culto, excetuando a Capela construída pela **ASSOCIAÇÃO**;
- i) posto de gasolina;
- j) narguilés, boates, casa de shows ou estabelecimento congêneres, excetuando-se aqueles existentes nas instalações do hotel e hotel-residência (flat).

15. Só será permitido o pouso ou decolagem de helicópteros em local que vier a ser previamente determinado pela **ASSOCIAÇÃO**.
(Multa tipo A)

16. Não será permitida a construção, para fins privados, de quaisquer tipos de poços artesanais, semiartesanais ou comuns e de qualquer profundidade, dentro dos limites dos lotes do **LOTEAMENTO**, salvo aqueles edificadas pela **ASSOCIAÇÃO**.
(Multa tipo A)

17. A **ASSOCIAÇÃO** só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução da construção principal, ou ainda, a execução de quaisquer serviços de paisagismo, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do lote com Alvará de Construção expedido pelo órgão público responsável e projeto devidamente aprovado pela **ASSOCIAÇÃO** e Prefeitura Municipal.
(Multa tipo D)

TÍTULO III – RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS.

CAPÍTULO I – NORMAS GERAIS.

18. Aprovação de Projetos.

18.01. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como o remembramento ou desdobro de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação da **ASSOCIAÇÃO**, que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pela **ASSOCIAÇÃO**, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes, pelo próprio **ADQUIRENTE**.

18.02. Para a aprovação de projetos, deverão ser fornecidos à **ASSOCIAÇÃO** os documentos por esta julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto.

18.03. Aprovado o projeto, a **ASSOCIAÇÃO** reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. Após a aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal, o **ADQUIRENTE** deverá apresentar à **ASSOCIAÇÃO**, cópia do projeto aprovado certificada pelo órgão público juntamente com o Alvará de Construção.

18.04. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, caracterizado por fachadas semelhantes e projetos previamente definidos para construção em série. Somente a edificação que atender a projeto arquitetônico, único e exclusivo, poderá utilizar estruturas ou paredes pré-fabricadas em uma das etapas da obra. Não será permitida a fabricação das peças pré-moldadas no canteiro de obras e container como método construtivo. No caso de dúvidas com relação a caracterização ou não de construções como pré-fabricadas, a decisão ficará a critério do Comitê Executivo da **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo D)

18.05. É permitida a unificação ou recomposição de lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações, nestas cláusulas pactuadas, continuarão a ser

aplicadas a esses novos lotes, além das seguintes restrições específicas para remembramento e/ou desdobro de lotes contíguos, que abaixo se estabelecem, observando-se, mais, os ditames da legislação.

(Multa tipo C)

18.05.01. No caso de **ALPHAVILLE RESIDENCIAL** observar-se-á o seguinte:

- a)** frente mínima de um lote: 12,00m (doze metros);
- b)** área mínima de um lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados) para o Residencial Ingá e 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) para os Residenciais Tupinambá e Ivaí;
- c)** para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- d)** para lotes contíguos por divisa de fundo, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, aplicando-se o recuo frontal para ambas as divisas, tendo cada frente, no mínimo, 12,00m (doze metros); nesse lote, assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva edícula incorporada (monobloco).

18.05.02. No caso de **ALPHAVILLE COMERCIAL** observar-se-á o seguinte:

- a)** frente mínima de um lote: 16,00m (dezesesseis metros);
- b)** área mínima de um lote: 800,00m² (oitocentos metros quadrados);
- c)** para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- d)** para lotes contíguos por divisa de fundo, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, aplicando-se o recuo frontal para ambas as divisas, tendo cada frente, no mínimo, 16,00m (dezesesseis metros); nesse lote assim resultante, só será permitida uma única construção monobloco.

CAPÍTULO II – RECUOS – NORMAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS AO ALPHAVILLE RESIDENCIAL.

19. A construção principal obedecerá aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios:

- a)** recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
(Multa tipo D)
- b)** recuo de fundo: 5,00m (cinco metros);
(Multa tipo D)
- c)** recuo lateral:
Para o Residencial Ingá:
 - para ruas e Espaços Livres de uso Público: 2,00m (dois metros) medidos da alvenaria e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido do beiral;
 - para Avenidas e Praças Públicas localizadas no extremo das quadras: 3,00m (três metros) medidos da alvenaria e/ou 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medido do beiral;
(Multa tipo D)Para os Residenciais Ivaí e Tupinambá:
 - para ruas, Espaços Livres de uso Público, Avenidas e Praças Públicas localizadas no extremo das quadras: 2,00m (dois metros) medidos da alvenaria e/ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido do beiral;
(Multa tipo D)
- d)** afastamento lateral: 2,00m (dois metros) medidos da alvenaria ou 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido do beiral;

(Multa tipo D)

e) afastamento de fundo: 4,00m (quatro metros);

(Multa tipo D)

f) afastamento entre a edificação principal e edícula: 4,00m (quatro metros);

(Multa tipo D)

g) nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os recuos e/ou afastamentos deverão ser de, no mínimo, 3,00m (três metros) na faixa do lote onde a viela esteja implantada;

(Multa tipo D)

h) para os lotes do Residencial Ingá, todos os recuos e/ou afastamentos mencionados acima serão contados a partir dos beirais, salvo as restrições específicas aos recuos e/ou afastamentos laterais acima definidos; a projeção de sacadas, jardineiras, pergolados, toldos e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo e/ou afastamento;

i) para os lotes dos Residenciais Tupinambá e Ivaí, todos os recuos e/ou afastamentos mencionados acima serão contados a partir da alvenaria, salvo as restrições específicas aos recuos e/ou afastamentos laterais acima definidos; a projeção de sacadas, jardineiras, pergolados, toldos e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo e/ou afastamento, com exceção do recuo frontal, de fundo e afastamento de fundo onde serão permitidas somente as projeções de beiral e marquise com no máximo 1,00m (um metro); será considerado como afastamento de fundo os lotes com divisa para o gradil do golfe;

j) serão permitidas somente as instalações de jardineiras e floreiras nos recuos e/ou afastamentos laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contado do perfil natural do terreno ao piso modificado;

(Multa tipo D)

k) lotes remembrados pela divisa de fundo serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas recuo frontal de 5,00m (cinco metros) medidos da projeção do beiral;

(Multa tipo D).

l) recuos e afastamentos mínimos obrigatórios de piscinas, ofurôs, hidromassagens, banheiras, lago ornamental e espelhos d'água em relação às divisas do lote:

- recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- recuo lateral: 2,00m (dois metros);
- recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- afastamento lateral: 2,00m (dois metros);
- afastamento de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); sendo que todos os recuos
- e/ou afastamentos da piscina serão contados a partir da face interna de sua parede até a divisa ou alinhamento do lote.

(Multa tipo D)

As casas de bombas da piscina, quando enterradas, com pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), acesso único por alçapão e desde que não caracterizem área construída pela Prefeitura Municipal, poderão atender aos mesmos recuos e/ou afastamentos exigidos para a piscina.

(Multa tipo D)

m) na aplicação dos devidos recuos e/ou afastamentos, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas cujos raios serão determinados pela expressão:

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

RC = raio de concordância;

R = raio da curva que define total ou parcialmente a testada ou divisa do lote; RF = valor do recuo frontal ou de fundo;

AL = valor do recuo e/ou afastamento lateral;

(Multa tipo D)

n) deverá ser preservada a integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal;

(Multa tipo C)

o) qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude de inclinação máxima de 45° e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras, salvo os acessos para garagens localizadas no subsolo da residência que poderão ter muros de arrimo erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado. O arrimo deverá respeitar o afastamento lateral obrigatório;

(Multa tipo C)

p) na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**; o filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal mínimo obrigatório;

(Multa tipo A)

q) a faixa de passeio público de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) deve permanecer totalmente desobstruída. **Os primeiros 2,10m contando a partir do meio fio, não podem ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus na faixa de circulação de pedestres;** deverá ser preservada faixa de passeio público padrão gramada, salvo melhor julgamento da **ASSOCIAÇÃO**, conforme modelo especificado nas orientações para início de obra.

(Multa tipo A)

CAPÍTULO III – RECUOS – NORMAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS AO ALPHAVILLE COMERCIAL.

20. As construções obedecerão aos seguintes recuos e/ou afastamentos mínimos obrigatórios:

a) recuo de frente: 8,00m (oito metros), sendo que os subsolos também deverão respeitar este recuo frontal;

(Multa tipo D)

b) recuo lateral: 2,00m (dois metros) para ruas e 3,00m (três metros) para Avenidas e Praças Públicas localizadas no extremo das quadras. Para os lotes que possuam faixa “non aedificandi” de domínio da rodovia, seu recuo lateral corresponderá à própria faixa “non aedificandi”, e, quando esta for menor que 2,00m (dois metros) deverá respeitar o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) para ruas e 3,00m (três metros) para Avenidas e Praças Públicas localizadas no extremo das quadras;

(Multa tipo D)

c) recuo de fundo: 4,00m (quatro metros);

d) (Multa tipo D).

e) afastamento lateral: 2,00m (dois metros);

(Multa tipo D)

f) afastamento de fundo: 4,00m (quatro metros);

(Multa tipo D)

g) nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os recuos e/ou afastamentos deverão ser de, no mínimo, 3,00m (três metros) na faixa do lote onde a viela estiver implantada;

(Multa tipo D)

h) o afastamento entre edificações que tenham como uso comércio e serviço em um mesmo lote, deverá ser correspondente à soma dos recuos e/ou afastamentos laterais mínimos obrigatórios;

i) na aplicação dos devidos recuos e/ou afastamentos, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas cujos raios serão determinados pela expressão:

$RC = R - (RF + AL)$ onde:

2

RC = raio de concordância;

R = raio da curva que define total ou parcialmente a testada ou divisa do lote; RF = valor do recuo frontal ou de fundo;

AL = valor do recuo e/ou afastamento lateral;

(Multa tipo D)

21. Todos os recuos e/ou afastamentos retro mencionados serão contados a partir dos beirais; a projeção de sacadas, jardineiras, pergolados, toldos e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo e/ou afastamento; serão permitidos somente instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos recuos e/ou afastamentos laterais e fundo com altura máxima de 2,00m (dois metros) contados do perfil natural do terreno ao piso modificado; no recuo frontal será permitida a projeção de marquise com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); no recuo frontal e lateral será permitida a implantação de totem publicitário, conforme análise e aprovação da **ASSOCIAÇÃO**;
(Multa tipo D)

a) deverá ser preservada a integração visual da frente do lote sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais, dentro do recuo frontal, caso não esteja instituído padrão para locação de vagas para veículos pela **ASSOCIAÇÃO**;

(Multa tipo C)

b) qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude de inclinação máxima de 45° e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelho d'água, fontes, floreiras;

(Multa tipo A)

c) na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira dentro dos padrões e localização especificados pela **ASSOCIAÇÃO**; o filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal mínimo obrigatório; não será permitida a instalação de guarita dentro do recuo frontal;

(Multa tipo A)

d) a faixa de passeio público de 3,00m (três metros) deve permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus; deverá ser preservada faixa de passeio público padrão da **ASSOCIAÇÃO**;

(Multa tipo A)

e) lotes remembrados pela divisa de fundo serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas recuo frontal de 8,00m (oito metros) medidos da projeção do beiral;

(Multa tipo D)

f) para a implantação de piscinas, deverão respeitar os seguintes recuos e/ou afastamentos das divisas do lote:

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

recuo lateral: 2,00m (dois metros);

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

afastamento lateral: 2,00m (dois metros);

afastamento de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); sendo que todos os recuos e/ou afastamentos da piscina serão contados a partir da face interna de sua parede até a divisa ou alinhamento do lote.

(Multa tipo D)

Não será permitida a construção de piscinas nos recuos e/ou afastamentos onde houver servidões ou, eventualmente, vielas sanitárias.

(Multa tipo D)

As casas de bombas da piscina, quando enterradas, com pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), acesso único por alçapão e desde que não caracterizem área construída pela Prefeitura Municipal, poderão atender aos mesmos recuos e/ou afastamentos exigidos para a piscina.
(Multa tipo D)

TÍTULO IV – RESTRIÇÕES QUANTO A EDIFICAÇÕES DE BENFEITORIAS E ACESSÕES.

CAPÍTULO I – RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS A EDIFICAÇÕES DE BENFEITORIAS E ACESSÕES EM ALPHAVILLE RESIDENCIAL.

22. A área de projeção da edificação principal (com um ou mais pavimentos), somada à área de projeção da edícula, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.
(Multa tipo D)

23. A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a:

- Para os lotes do Residencial Ingá: 200,00m² (duzentos metros quadrados).
 - Para os lotes dos Residenciais Tupinambá e Ivaí: 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).
- (Multa tipo D)

23.01. Os lotes das quadras referidas abaixo ficam obrigados a execução de edificação monobloco, isto é, com a edícula incorporada à edificação principal.
(Multa tipo D)

- Residencial Ingá: Quadras Q01 à Q08.
- Residencial Tupinambá: Quadra Q14 à Q18, Q25 e Q26.
- Residencial Ivaí: Quadra Q27 à Q31.

24. O coeficiente máximo de aproveitamento, em relação à área do terreno, incluindo a edificação principal e edícula deverá respeitar o valor 1,00 (um), sendo excluído do cálculo o primeiro subsolo com área máxima de 60% da área do pavimento térreo;
(Multa tipo D)

25. Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua. Será permitido um único subsolo desde que sua área corresponda a até 60% da área do pavimento térreo.

25.01. Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo deverá distar uma altura de, no máximo, 1,00m (um metro) acima do nível mediano do terreno natural na linha de projeção da fachada da edificação, ou conforme parâmetros da legislação municipal, o que for mais restritivo. Tal patamar deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de área construída.
(Multa tipo D)

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

25.03. A altura máxima da edificação, contando do piso acabado do pavimento térreo à última cumeeira, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros).

(Multatipo D)

No caso de escalonamento de patamares, as diferenças de níveis poderão ser adicionadas nessa altura, salvo os patamares que se desenvolvem paralelamente à testada, permanecendo, para este caso, a referência do plano do primeiro nível do piso do pavimento térreo.

(Multatipo D)

26. A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com perímetro máximo de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). Poderá ser construída na faixa de afastamento de fundo, recuado seu beiral, no mínimo, 4,00m (quatro metros) do beiral da construção principal, respeitando-se os recuos e/ou afastamentos laterais.

(Multatipo D)

O pé-direito mínimo permitido será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

(Multatipo D)

A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal.

(Multatipo D)

Todo fundo de edícula deverá ser revestido e pintado.

(Multatipo D)

27. Havendo necessidade da construção de muros de arrimo nas divisas do lote, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal, estes só poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado.

27.01. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do terreno através de taludes (aterros ou cortes), a inclinação máxima destes deverá ser de 45°.

(Multatipo C)

27.02. Não será permitida a execução de muros de arrimo junto aos muros, gradil ou alambrado de fechamento executado pela **ALPHAVILLE**, sendo obrigatório respeitar um afastamento destes de no mínimo 2,00 (dois) metros; para soluções com taludes, os mesmos deverão manter uma inclinação máxima de 45° e finalizando, junto ao referido muro, no perfil natural do terreno. Para lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela **ALPHAVILLE**, os taludes deverão ser finalizados junto a canaleta, que não poderá, em nenhuma hipótese, ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

(Multatipo C)

28. Será permitida a construção de muros de divisas de fundo e laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima, em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo, será de 2,00 (dois metros). A somatória da altura do muro de divisa e muro de arrimo, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura de **3,50m (três metros e cinquenta centímetros)**. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros.

28.01. Os muros de divisas laterais e de fundo executados pelo proprietário do lote, quando no encontro com o muro de fechamento, gradil ou alambrado executado pela **ALPHAVILLE**, não poderão exceder a altura destes três últimos, devendo ser chanfrados na proporção máxima de 45° a partir de no mínimo 2,00m (dois metros) de recuo e/ou afastamento de qualquer divisa. Nestas condições, a somatória dos muros de divisa e arrimo, quando executados um acima do outro, não poderão exceder a altura do fechamento executado pela **ALPHAVILLE**, além do acima previsto.

28.02. Nos lotes que possuem alinhamento com Praça Pública, com Galerias de Passagem de Rede de Esgoto ou Espaços Livres de Uso Público, excetuando os fechamentos executados pela **ALPHAVILLE**, somente poderá ser feito fechamento com gradil ou cerca viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,50m (cinquenta centímetros), observando altura máxima total de 2,00m (dois metros). Quando mureta e gradil forem executados sobre o muro de arrimo, a somatória do muro, mureta e gradil não poderá exceder **3,50m (três metros e cinquenta centímetros)**.

(Multa tipo C)

28.03. Qualquer muro deve ser revestido e pintado. Somente será permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização da **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo A)

29. No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento, em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo, será de 2,00m (dois metros), devendo o mesmo, obrigatoriamente, obedecer ao recuo de frente de 5,00m (cinco metros). Quando executado sobre muro de arrimo a somatória dos muros não poderá exceder 3,00m (três metros).

(Multa tipo C)

30. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra.

(Multa tipo C)

É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, salvo nos casos em que a rede de esgoto do **LOTEAMENTO** não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.

(Multa tipo A)

31. Todos os lotes do Residencial Ingá deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos e/ou afastamentos previstos neste Regulamento. Para os lotes dos Residenciais Tupinambá e Ivaí este índice deverá ser de 25% (vinte e cinco por cento).

(Multa tipo D)

32. Deverá ser previsto no projeto arquitetônico da edificação residencial local para a guarda de veículos, sendo vedada à utilização das faixas de recuos e/ou afastamentos frontais e laterais. As vagas deverão ser calculadas e implantadas conforme as proporções e os parâmetros definidos pelas legislações municipais.

(Multa tipo D)

33. 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**.

34. Os lotes de extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas públicas municipais limítrofes às suas residências, mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pela **ASSOCIAÇÃO**, não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área.

CAPÍTULO II – RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS A EDIFICAÇÕES DE BENFEITORIAS E ACESSÕES EM ALPHAVILLE COMERCIAL.

35. Os índices de aproveitamento aplicáveis aos projetos (coeficiente de aproveitamento) seguirão as disposições apresentadas pela Prefeitura Municipal, sendo que nenhuma edificação poderá ter área total de construção inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados).
(Multa tipo D)

36. A taxa de ocupação máxima para as edificações deverá ser de 50% (cinquenta por cento) da área do lote para todos os usos da edificação e em todos os pavimentos, excluindo-se os subsolos, salvo parâmetros da legislação municipal, o que for mais restritivo;
(Multa tipo D)

36.01. Os lotes das quadras C01 à C04 poderão ter até 02 pavimentos (térreo e superior) e um mezanino com área de até 50% da área do pavimento térreo. O lote da quadra H01 poderá ter até 04 pavimentos. O subsolo não será computado como pavimento somente se atender na íntegra ao estipulado em legislação municipal.
(Multa tipo D)

36.02. O nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo deverá distar uma altura de, no máximo, 1,00m (um metro) acima do nível mediano do terreno natural na linha de projeção da fachada da edificação, ou conforme parâmetros da legislação municipal, o que for mais restritivo. Tal patamar deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de área construída.
(Multa tipo D)

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

37. A utilização de vagas e rampas para estacionamento de veículos, bem como suas implantações e dimensionamentos, seguirão as legislações vigentes da Prefeitura Municipal e deverão seguir aos padrões a serem dispostos pela **ASSOCIAÇÃO**.
(Multa tipo D)

38. Os parâmetros para vias internas de circulação resultantes de processo de desdobro seguirão as disposições da Prefeitura Municipal.
(Multa tipo D)

39. Havendo necessidade da construção de muros de arrimo nas divisas do lote, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal, estes só poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado.

(Multa tipo C)

39.01. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do terreno através de taludes (aterros ou cortes), a inclinação máxima destes deverá ser de 45°.

(Multa tipo C)

39.02. Não será permitida a execução de muros de arrimo junto aos muros de fechamento executado pela **ALPHAVILLE**, sendo obrigatório respeitar um recuo e/ou afastamento destes muros de no mínimo de 2,00 (dois) metros; para soluções com taludes, os mesmos deverão manter uma inclinação máxima de 45° e finalizando, junto ao referido muro, no perfil natural do terreno. Para lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela **ALPHAVILLE**, os taludes deverão ser finalizados junto a canaleta, que não poderá, em nenhuma hipótese, ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

(Multa tipo C)

40. Será permitida a construção de muros de divisas de fundo e laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima, em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo, será de 2,00 (dois metros). A somatória da altura do muro de divisa e muro de arrimo, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros). Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros.

(Multa tipo C)

40.01. Os muros de divisas laterais e de fundo executado pelo proprietário do lote, quando no encontro com o muro de fechamento, gradil ou alambrado executado pela **ALPHAVILLE**, não poderão, exceder a altura destes três últimos, devendo ser chanfrados na proporção máxima de 45° a partir de no mínimo 2,00m de recuo e/ou afastamento de qualquer divisa. Nestas condições, a somatória dos muros de divisa e arrimo, quando executados um acima do outro, não poderão exceder a altura do fechamento executado pela **ALPHAVILLE** além do acima previsto.

40.02. Nos lotes que possuem alinhamento com Praça Pública, com Galerias de Passagem de Rede de Esgoto ou Espaços Livres de Uso Público, excetuando os fechamentos executados pela **ALPHAVILLE**, somente poderá ser feito fechamento com gradil ou cerca viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,50m (cinquenta centímetros), observando altura máxima total de 2,00m (dois metros). Quando mureta e gradil forem executados sobre o muro de arrimo, a somatória do muro, mureta e gradil não poderá exceder 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

(Multa tipo C)

40.03. Qualquer muro deve ser revestido e pintado. Somente será permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização da **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo A)

41. No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento, em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo, será de 2,00m (dois metros), devendo o mesmo, obrigatoriamente, obedecer ao recuo de frente de 8,00m (oito metros). Quando executado sobre muro de arrimo a somatória dos muros não poderá exceder 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

(Multa tipo C)

42. Em projetos que possuam edículas ou instalações de apoio do edifício principal, estas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra.
(Multa tipo C)

É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo, salvo nos casos em que a rede de esgoto do **LOTEAMENTO** não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.
(Multa tipo A)

43. Todos os lotes deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos e/ou afastamentos previstas neste Regulamento.
(Multa tipo D)

44. 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**.

45. Os lotes de extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas públicas municipais limítrofes às suas edificações, mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pela **ASSOCIAÇÃO**, não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área.

TÍTULO V – OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES.

46. Todos os **ADQUIRENTES** de lotes em **ALPHAVILLE**, autorizam que as quadras e lotes dos Residenciais tenham, salvo impedimento da Prefeitura Municipal, fechamento de fundo ou lateral, executado pela **ALPHAVILLE**. Os **ADQUIRENTES** de tais lotes concordam, como condição do presente negócio, que o fechamento ocorra dentro do próprio lote, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza.

46.01. Os fechamentos acima aludidos poderão ser de muro, gradil ou alambrado, sendo que não será permitida a abertura de portões ou acesso, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. Incumbe aos respectivos **ADQUIRENTES** dos lotes a manutenção ordinária do muro, gradil ou alambrado, salvo a pintura externa do muro de acordo com os padrões de manutenção estipulados pela **ASSOCIAÇÃO**.
(Multa tipo C)

46.02. O fechamento com muro a que se refere este item terá as seguintes dimensões: largura aproximada: 0,25m (vinte e cinco centímetros), quando se tratar de alvenaria; altura mínima: 2,00m (dois metros). Na eventualidade de a largura diferenciar-se dos exatos 0,25m (vinte e cinco centímetros), distribuída ao longo do muro, ou resultar da implantação de colunas, sejam elas estruturais ou decorativas ou qualquer outra aplicação necessária, tal situação não ensejará qualquer reclamação e direito indenizatório ao **ADQUIRENTE** do lote. Os fechamentos serão feitos à medida que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situarão. Poderão ser feitos fechamentos provisórios pela **ALPHAVILLE** fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de lotes, o que, também, não ensejará qualquer direito indenizatório.

46.03. O **ADQUIRENTE** do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, quando houver, sendo que, quando se tratar de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverão seguir o padrão estipulado pela **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo C)

46.04. O **ADQUIRENTE** ou morador concordam com o ingresso no lote, sob sua posse, do pessoal necessário a tal manutenção.

46.05. É atribuição da **ASSOCIAÇÃO** promover a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do terreno do **ADQUIRENTE**, caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último.

47. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas da **ASSOCIAÇÃO** e das respectivas concessionárias.

(Multa tipo A)

48. Todo e qualquer **ADQUIRENTE** de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se a, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. A profundidade para a implantação da canalização deverá ser de no mínimo 2,00m (dois metros) para o **ALPHAVILLE RESIDENCIAL**, e de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o **ALPHAVILLE COMERCIAL**, salvo eventuais acordos firmados entre as partes envolvidas. Deverão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede pública. **Estas deverão estar localizadas dentro da faixa de recuo frontal, de fácil acesso aos funcionários do Alphaville e sem nenhum objeto ou vegetação obstruindo a abertura das caixas.** Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. Conforme modelo especificado nas orientações para início de obra.

(Multa tipo C)

48.01. As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo quando esta estiver localizada no limite da extensão de sua testada. O esgoto da residência será lançado em rede pública existente sob inspeção do órgão público competente. É expressamente proibida a utilização inversa das redes.

(Multa tipo D)

48.02. O escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua são de responsabilidade do **ADQUIRENTE** e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

48.03. O canil, quando houver, deverá estar obrigatoriamente ligado à rede pública de esgotos.

49. Em **ALPHAVILLE RESIDENCIAL** são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a **ASSOCIAÇÃO** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados.

(Multa tipo A)

50. Em **ALPHAVILLE COMERCIAL** os cartazes de sinalização e identificação ou propaganda devem obedecer aos dispositivos abaixo:

(Multa tipo A)

- a) não serão permitidos cartazes de propaganda tipo “out door”, seja para publicidade própria ou de terceiros, salvo os painéis de comercialização da **ALPHAVILLE**;
- b) placas de identificação do proprietário do imóvel e/ou do produto fornecido deverão ter, após somados, tamanho total máximo de 10,00m² (dez metros quadrados) e individualmente, não poderão ter altura superior a 2,00m (dois metros);
- c) os dizeres afixados no corpo de qualquer edifício não poderão ultrapassar a altura do próprio edifício;
- d) na entrada, e em outros locais especialmente previstos, serão permitidas placas de sinalização dos edifícios que obedecerão a um padrão único, projetado pela **ASSOCIAÇÃO**.

51. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, escavação, extração ou depósito de materiais, assim como alterações do paisagismo padrão dos lotes, ou plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do lote sem prévio consentimento, por escrito, da **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo A)

O consentimento dado não eximirá o interessado da responsabilidade pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que vierem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação da **ASSOCIAÇÃO** de responder por tais fatos.

52. Sem prejuízo de a **ASSOCIAÇÃO** manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os **ADQUIRENTES** obrigar-se-ão a mantê-los limpos e bem cuidados, livres de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do **LOTEAMENTO**, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico.

O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **PARTE VENDEDORA**, pela **ALPHAVILLE** ou pela **ASSOCIAÇÃO**, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de Lotes do **LOTEAMENTO**.

53. Fica sob total responsabilidade do **ADQUIRENTE**, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo a **PARTE VENDEDORA**, a **ALPHAVILLE** ou a **ASSOCIAÇÃO**, de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos decorrentes de problemas de estabilidade construtiva.

TÍTULO VI – OBRAS.

CAPÍTULO I – REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS.

54. O **ADQUIRENTE** obriga-se a seguir o Regulamento Interno de Obras, cujas normas básicas são as seguintes:

a) **Início da obra.**

- A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela **ASSOCIAÇÃO**, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à **ASSOCIAÇÃO**.
- Qualquer outro tipo de atividade no terreno, incluindo alterações do paisagismo padrão dos lotes, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do lote, só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela **ASSOCIAÇÃO** e apresentação do Alvará de Licença de Construção junto à Prefeitura.

(Multa tipo A)

- 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 A)

b) Tapume.

- Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes, não incluindo nesta cláusula as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

(Multa tipo A)

- Os tapumes deverão ser em perfis de chapas metálicas, fibrocimento, EPS ou madeirite naval, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote.

(Multa tipo A)

- É obrigatória a utilização de tela de proteção fachadeira, acima da altura dos tapumes ou muros, para lotes que façam divisas com obras em andamento ou concluídas, assegurando as condições originais dos imóveis ao redor.

(Multa tipo A)

- Não será permitida a ocupação do passeio, de áreas públicas ou praças públicas com tapume.

(Multa tipo A)

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

(Multa tipo A)

- 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 será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda, excetuando-se as obras em lotes do **ALPHAVILLE COMERCIAL** que poderão ter a personalização de tapumes, desde que os projetos destes sejam previamente aprovados pela **ASSOCIAÇÃO**.

(Multa tipo A)

- 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)

- O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento e conservação do lote da obra.

(Multa tipo A)

- Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

(Multa tipo A)

- 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 pública.

(Multa tipo A)

c) Pessoal de obra.

- Deverá ser cadastrado todo o pessoal cujo acesso à obra é autorizado pelo proprietário (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto à **ASSOCIAÇÃO**.

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

- 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.

d) Horário de funcionamento da obra.

- Somente será permitido o trabalho em obras no **LOTEAMENTO**, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00. Não será permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

(Multatipo D)

- Para as obras do **ALPHAVILLE COMERCIAL**, o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pela **ASSOCIAÇÃO**.

- Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 8:00 horas.

(Multatipo B)

e) Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material.

- O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio.

(Multatipo A)

- Para lotes que tenham muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pela **ALPHAVILLE**, para a implantação do alojamento para vigia ou sanitários, deverão respeitar, quando o muro estiver executado na lateral do lote, um recuo e/ou afastamento de 3,00m (três metros) e quando o muro estiver executado no fundo do lote, o recuo e/ou afastamento será de 4,00m (quatro metros).

(Multatipo A)

- 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.

(Multatipo A)

- 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.

(Multatipo A)

- O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, assim como a execução de fossas de qualquer tipo, salvo os casos quando a rede de esgoto do **LOTEAMENTO** não estiver totalmente finalizada e/ou em funcionamento.

(Multatipo A)

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

(Multatipo A)

- Será permitido o pernoite de apenas 01 (um) funcionário por obra, com a função exclusiva de vigia da obra. Caso a **ASSOCIAÇÃO** ou o Departamento de Segurança constatem a ocorrência de dano nas demais propriedades, tal funcionário terá seu acesso negado ao **LOTEAMENTO**.

(Multatipo B)

f) Lote de apoio.

- Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação à **ASSOCIAÇÃO**, de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente.

- O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.

(Multatipo B)

- A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.

(Multatipo C)

- 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)

g) Materiais de construção para uso nas obras.

- A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela **ASSOCIAÇÃO** e apresentação do Alvará de Licença de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Iguaraçu, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

(Multa tipo D)

- Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, praças, Área de Lazer ou espaços livres.

(Multa tipo C)

- É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias públicas, jardins, praças, Área de Lazer ou espaços livres.

(Multa tipo A)

- 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 nas adjacências. Caberá ao **ASSOCIADO** providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a obra.

(Multa tipo A)

- O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do **EMPREENDIMENTO**, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal.

(Multa tipo B)

- É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio.

(Multa tipo B)

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

(Multa tipo A)

- 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)

- Não será permitido o depósito e 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)

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

(Multa tipo A)

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

(Multa tipo A)

- A **ASSOCIAÇÃO** poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução.

h) Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos.

- Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela **ASSOCIAÇÃO** para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

(Multa tipo B)

- Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.
- A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na **faixa de circulação de pedestres**. Conforme modelo especificado nas orientações para início de obra.

(Multa tipo A)

- A topografia das praças públicas, espaços livres e canteiros públicos não poderá ser alterada.

(Multa tipo B)

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

(Multa tipo A)

- Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas, jardins e espaços livres.

(Multa tipo B)

- O uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculos para a execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, devendo ser feita comunicação à **ASSOCIAÇÃO**. Compete ao **ADQUIRENTE** do lote e a empresa especializada todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos.

- Compete ao **ADQUIRENTE** obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades públicas competentes.

(Multa tipo B)

i) Interrupção da obra.

- Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o **ADQUIRENTE** deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a **ASSOCIAÇÃO** ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo **ADQUIRENTE** pela obrigatoriedade de tal procedimento.

(Multa tipo C)

- 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)

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

(Multa tipo A)

j) Ligações de água e energia.

- É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes vizinhos e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo.

(Multa tipo A)

- Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou fundo, o **ADQUIRENTE** deve apresentar à **ASSOCIAÇÃO** autorização do proprietário cedente e pedido de ligação junto às concessionárias.

(Multa tipo A)

- Cabe ao **ADQUIRENTE** o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias.

k) Responsabilidades do ADQUIRENTE.

- O **ADQUIRENTE** responderá, solidariamente com quem contratar por eventuais danos causados à **ASSOCIAÇÃO** ou a terceiros, seja por si próprio, seja também através de seus contratados.

l) Inspeção de obras.

- É reservado o direito à **ASSOCIAÇÃO** de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paralisadas dentro do **LOTEAMENTO**, sempre que entender necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste Regulamento.

- 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 de Licença de Construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela **ASSOCIAÇÃO**, incluindo o presente Regulamento. (Multa tipo D)

- No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o **ADQUIRENTE** fica obrigado a comunicar imediatamente à **ASSOCIAÇÃO**, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao Departamento Técnico e posteriormente à Prefeitura Municipal.

(Multa tipo A)

- Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém, sua altura, placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura Municipal, endereço da obra incluindo a identificação de quadra e lote, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado).

Nas obras dos lotes do **ALPHAVILLE COMERCIAL**, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

(Multa tipo A)

- Nos lotes do **ALPHAVILLE COMERCIAL**, após a aprovação do projeto pela **ASSOCIAÇÃO**, será permitida a instalação de placa informativa de “futuras instalações” das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pela **ASSOCIAÇÃO** e poderá manter-se no lote durante o decorrer do andamento da obra.

(Multa tipo A)

m) Passeio público.

- Deverá seguir padrão estipulado pela **ASSOCIAÇÃO**, conforme modelo especificado nas orientações para início de obra.

(Multa tipo A)

n) Fim de obra, Ocupação do Imóvel e “Habite-se”.

- A ocupação do imóvel, mesmo que anterior ao “Habite-se”, somente será permitida mediante autorização da **ASSOCIAÇÃO**. Para tal permissão, é obrigatório informar, à **ASSOCIAÇÃO**, com 05 (cinco) dias de antecedência, a data prevista para a ocupação. A **ASSOCIAÇÃO** efetuará então a vistoria à construção e execução dos testes nas instalações hidráulicas de esgotos e águas pluviais que deverão estar devidamente finalizadas e em perfeito estado de funcionamento. A edificação principal deverá estar em condições mínimas de ocupação, tendo implantadas todas as portas e janelas, instalações elétricas em plenas condições de funcionamento e paredes externas rebocadas.

- A carta de liberação para expedição de “Habite-se” pelo Órgão público responsável somente será emitida pela **ASSOCIAÇÃO** após ser por ela verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, sejam as emanadas pelo Poder Público, sejam as referentes às restrições urbanísticas existentes ou através deste Regulamento; a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, sejam no próprio lote ou no lote de apoio; a reconstituição dentro dos padrões do **LOTEAMENTO** do lote de apoio; o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas. Fica facultado à **ASSOCIAÇÃO** optar em compelir o **ADQUIRENTE** a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do **ADQUIRENTE**.

o) Retirada de vegetação.

• Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da apresentação à **ASSOCIAÇÃO** de autorização por escrito, da Prefeitura Municipal ao proprietário da obra.

(Multa tipo D)

p) Disposições Gerais.

• O presente Regulamento Interno de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal. Assim, compete ao **ADQUIRENTE** a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

• O não cumprimento do presente Regulamento Interno de Obras, dará o direito à **ASSOCIAÇÃO** para solicitar a Prefeitura Municipal sua fiscalização, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.

• O Regulamento Interno de Obras poderá ser alterado pelo Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO** sem, porém, mudar sua essência.

TÍTULO VII – DESEMBOLSOS A CARGO DOS ADQUIRENTES.

55. O **ADQUIRENTE**, sempre independentemente de ser **ASSOCIADO** à **ASSOCIAÇÃO**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **e como condição de negócio**, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para alcançar-se tudo quanto aqui se previu, e cujos valores serão fixados, reajustados, revistos ou complementados pelo Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO**, notadamente as relativas a:

a) vigilância da área onde se situa o **LOTEAMENTO** e adjacências, e, quando for o caso, manutenção e conservação do muro ou alambrado ou cerca de fechamento, cujos valores serão fixados em função da metragem do lote, ressalvados os casos específicos previstos neste Estatuto;

b) manutenção da vegetação em Praças Públicas e Espaços Livres de Uso Público, salvo quando expressamente referido neste Regulamento como despesa exclusiva do **ADQUIRENTE** de lote;

c) manutenção da vegetação aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções;

d) taxa para aprovação de projetos e eventuais alterações;

e) outras, destinadas ao atendimento das condições da Municipalidade para autorizar ou manter o fechamento do **LOTEAMENTO**;

f) taxa de manutenção da Área de Lazer (recreação e esportiva);

g) despesas com obras e serviços ou conservação, seja no **ALPHAVILLE RESIDENCIAL e COMERCIAL**, seja na Área de Lazer ou em relação a bens da **ASSOCIAÇÃO** ou atividades por ela exercidas;

h) despesas com a conservação ordinária da parte externa de um muro que circunda todo o perímetro externo do Maringá Golfe Clube no trecho limítrofe com a Rodovia PR 317;

i) pagamentos relativos aos fornecimentos de serviços públicos ou outros a cargo de simples possuidor de imóvel, sendo que, no que se refere aos fornecimentos de água, coleta e tratamento de esgoto, os valores serão a favor da **ASSOCIAÇÃO**, nos mesmos montantes cobrados pela concessionária local de tais fornecimentos, até que esta os assumam;

j) todas as demais previstas neste Regulamento, no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer, no Contrato de Compromisso de Venda e Compra, cujo modelo foi arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, e em qualquer de seus anexos, ou deles decorrentes.

56. Os lotes residenciais que tiverem sua construção concluída, com “Habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal e **ASSOCIAÇÃO**, terão as despesas previstas na “taxa de manutenção” reduzidas em 10% (dez por cento), desde que o **ADQUIRENTE** apresente previamente tal documento à **ASSOCIAÇÃO** e a construção tenha obedecido às restrições previstas. Os lotes comerciais terão as despesas previstas na “taxa de manutenção” reduzidas em 50% (cinquenta por cento), não se aplicando aos lotes comerciais o desconto de habite-se.

57. Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

58. As atividades de vigilância e portaria não implicam na assunção de qualquer responsabilidade por parte da PARTE VENDEDORA, da ALPHAVILLE ou da ASSOCIAÇÃO, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

59. O **ADQUIRENTE** obriga-se a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no **LOTEAMENTO**, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos nele previstos. Da mesma forma e sob as mesmas penas, terceiros **ADQUIRENTES** e bem assim seus sucessores deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel.

59.01. Herdeiros ou sucessores do **ADQUIRENTE** por outros títulos, que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.

59.02. Enquanto o **ADQUIRENTE**, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à **ASSOCIAÇÃO** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vincendas a partir de tal comprovação.

59.03. As responsabilidades ora assumidas pelo **ADQUIRENTE** somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o **ADQUIRENTE** e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

59.04. Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento.

60. Para o exercício do seu direito de credora, a **ASSOCIAÇÃO**, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive, levando a protesto o débito não pago e promovendo processo de execução.

61. As atividades aqui mencionadas ficarão a cargo da **ASSOCIAÇÃO**, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.

62. Ressalvado o que vem a seguir, todas as obrigações atribuídas aos **ADQUIRENTES** têm caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão ou alteração.

62.01. Qualquer disposição deste Regulamento só poderá ser alterada por maioria de votos dos que comparecerem em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim pela **ASSOCIAÇÃO**, desde que as alterações propostas, em sua redação final, já tenham sido previamente aprovadas, por escrito, pela **ALPHAVILLE** ou

pela **ALPHAVILLE URBANISMO**. Para a Assembleia Geral Extraordinária aplicar-se-ão, no que couber, as disposições previstas no Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**. A Assembleia Geral será meramente ratificatória ou denegatória das alterações aprovadas pela **ALPHAVILLE** ou, então, pela **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**. Ressalvam-se as modificações relativas ao Regulamento Interno de Obras e valores de multas, que poderão ser alterados pelo Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO**. O presente Regulamento poderá ser unilateralmente alterado pela **ALPHAVILLE**, visando melhor adequá-lo. Tais alterações não ensejarão qualquer direito indenizatório aos **ADQUIRENTES**.

63. Os valores, inclusive de multas serão reajustados anualmente, tomando-se, como mês base o de dezembro de 2021. Os reajustes serão de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas, aplicando-se, à sua falta ou impedimento, o que vem abaixo. Seus valores poderão ser revistos para o futuro, a qualquer momento, por decisão do Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO**, sendo que, nesta hipótese, a nova data base passará a ser do mês de revisão. Por outro lado, os valores previstos em ata de reunião do Conselho Diretor serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), TOMANDO-SE COMO DATA BASE, PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE, A DA REALIZAÇÃO DA REUNIÃO QUE OS FIXAR. **O ADQUIRENTE declara-se ciente de que os valores retro referidos, a partir do mês base, são variáveis, tendo feito os cálculos para aquilatar a quanto montam nesta data.** Caso haja falta, impedimento ou congelamento do indexador escolhido, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente, na ordem em que são enunciados: INCC - COLUNA 35, publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de falta, impedimento ou congelamento, continuará a fluir a atualização com base na variação mensal de qualquer índice oficial existente que não esteja congelado e que se aproxime o mais possível do ora disposto.

63.01. Os reajustes serão aplicados sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas pelo Conselho Diretor da **ASSOCIAÇÃO**, com analogia à forma prevista no Estatuto Social desta, para tal fim.

64. A **PARTE VENDEDORA** e, bem assim, a **ALPHAVILLE**, poderão votar e ser votados através da **ALPHAVILLE**, tendo direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenham, ainda não transmitidos a terceiros, ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão. Para os fins aqui previstos, computam-se como votos atribuíveis à **PARTE VENDEDORA** e à **ALPHAVILLE** aqueles correspondentes aos lotes e respectivas áreas construídas, como previsto neste Regulamento.

64.01. No caso de rescisão de compromissos de venda e compra, sendo outorgantes a **PARTE VENDEDORA** e/ou a **ALPHAVILLE**, não serão eles solidários nos pagamentos de valores em aberto, vencidos e não pagos pelos promitentes compradores, até a data acima referida. Neste caso, as dívidas em aberto serão cobradas dos promitentes **ADQUIRENTES** que inadimpliram suas obrigações, sem envolvimento da **PARTE VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE**.

64.02. Enquanto não alienados todos os lotes do **LOTEAMENTO**, a quantidade de votos da **PARTE VENDEDORA**, ou, se for o caso, da **ALPHAVILLE**, será computada em função da área dos lotes que detenham, conforme previsto neste Regulamento, sendo que, do montante total, serão deduzidos aqueles que foram comercializados ou computados novamente aqueles que tenham sido objeto de rescisão.

TÍTULO VIII – FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES.

65. A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e demais normas internas de obra serão efetuadas pela **ASSOCIAÇÃO**, referida neste instrumento, especialmente constituída para este fim.

66. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não darão ao **ADQUIRENTE** o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a **ASSOCIAÇÃO** qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.

67. Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do presente Regulamento acarretará penas de multas e outras, a serem estabelecidas pelo Conselho Diretor e aplicadas pelo Comitê Executivo. Enquanto tal não ocorrer, as penas serão as previstas nesse Regulamento e renovadas automaticamente, a cada dia, até que o problema seja sanado. O Comitê Executivo poderá dar prazo razoável ao **ADQUIRENTE** de lote para que sane a infração antes da aplicação da multa. Os **ADQUIRENTES** serão tidos como cientes dos comunicados ou da aplicação de multas quando os respectivos avisos forem entregues na obra ou no endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**.

67.01. O acima disposto não inibe a **ASSOCIAÇÃO** ou a qualquer interessado que possuir legitimidade ativa de tomar qualquer medida legal contra o infrator.

67.02. As multas serão impostas por escrito e deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor da **ASSOCIAÇÃO**. O inadimplemento acarretará um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor estabelecido. As multas não compensarão as perdas e danos que a **ASSOCIAÇÃO** sofrer.

67.03. Os recursos contra as multas poderão ser apresentados ao Conselho Diretor antes do vencimento. Porém, não terão efeito suspensivo e, para apreciação dos recursos, deverá estar comprovado o pagamento dos valores das multas, aplicadas ou que vierem a sê-lo.

67.04. Os valores fixados para multas serão corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Diretor para revê-los.

67.05. As multas referidas em cada item deste Regulamento serão aplicadas por infração e nos seguintes valores:

Multa tipo A: R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por dia.

Multa tipo B: R\$ 300,00 (trezentos reais) por dia.

Multa tipo C: R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por dia.

Multa tipo D: R\$ 600,00 (seiscentos reais) por dia.

68. No caso de verificar-se a paralisação de obra num prazo superior a 120 (cento e vinte dias), a **ASSOCIAÇÃO**, após o vencimento do prazo de comunicação para a regularização da obra recebida pelo **ADQUIRENTE**, poderá tomar as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do **ADQUIRENTE** do lote, todo o entulho deverá ser removido e replantada a forração vegetal original do local. A **ASSOCIAÇÃO** fica autorizada, também, às expensas do **ADQUIRENTE**, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.

TÍTULO IX – ENCERRAMENTO.

69. A **ASSOCIAÇÃO** fica autorizada a emitir boleto de cobrança para haver qualquer crédito que tiver contra o proprietário, compromissário comprador ou compromissário cessionário, inclusive decorrentes de aplicação de multas, tirando, inclusive, protesto por falta de pagamento.

70. A **ALPHAVILLE** poderá ceder todas as suas prerrogativas à **ALPHAVILLE URBANISMO S/A.** ou a qualquer pessoa física ou jurídica que indicar. No caso de extinção da **ALPHAVILLE**, a sub-rogação à **ALPHAVILLE URBANISMO S/A.** será automática.

71. O presente Regulamento foi aprovado em Assembleia Geral realizada no dia 08 de dezembro de 2021, e entra em vigor na data de sua aprovação, revogando-se as disposições em contrário.