

## ANEXO B

### REGULAMENTO DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE MOSSORÓ

#### Sumário

<b>I. DEFINIÇÕES</b> .....	4
<b>II. DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	8
<b>III. PROJETOS</b> .....	9
<b>III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO</b> .....	9
<b>III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES</b> .....	10
<i>Testada mínima</i> .....	10
<i>Área mínima do lote</i> .....	10
<i>Lotes contíguos por divisa lateral</i> .....	10
<i>Lotes contíguos por divisa de fundos</i> .....	10
<b>III.3. PROJETOS ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES</b> .....	10
<b>III.3.1. Restrições</b> .....	10
<i>Usos</i> .....	10
<i>Índice de ocupação</i> .....	11
<i>Índice de utilização</i> .....	11
<i>Área permeável</i> .....	11
<i>Recuos e Afastamentos</i> .....	11
<i>Nível do pavimento térreo</i> .....	13
<i>Número Máximo de pavimentos</i> .....	13
<i>Altura máxima da edificação</i> .....	13
<i>Área construída mínima</i> .....	14
<i>Vagas de veículos</i> .....	14
<i>Edícula</i> .....	14
<i>Fechamentos individuais dos lotes</i> .....	14
<i>Comunicação visual</i> .....	15
<i>Taludes</i> .....	16
<i>Piscinas, hidromassagens e cisternas</i> .....	16
<i>Passeio</i> .....	17
<b>IV. OBRIGAÇÕES GERAIS</b> .....	17
<b>IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS</b> .....	17
<b>IV.2. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS</b> .....	17

IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO .....	17
IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES .....	18
IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS .....	19
IV.7. HELICOPTEROS .....	19
IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO .....	19
V. OBRAS.....	19
V.1. PESSOAL DE OBRA .....	19
V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA .....	19
V.3 ALOJAMENTO DE EMPREGADOS E BARRAÇÃO DE GUARDA DE MATERIAL .....	20
V. 4. LOTE DE APOIO .....	20
V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS .....	21
V.6. INÍCIO DA OBRA.....	22
V.7. TAPUME .....	22
V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA .....	23
V.9. TERRAPLANAGENS, ESTANQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS. ..	24
V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS.....	24
V.11 INTERRUPÇÃO DE OBRA .....	25
V.12. FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO .....	25
VI. REFORMAS .....	26
VII. INFRAÇÕES .....	27
VI.1. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A .....	28
VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B .....	28
VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C .....	28
VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D .....	28
VII. DISPOSIÇÕES FINAIS .....	29
ANEXO C.....	30
MEMORIAL DESCRITIVO DAS OBRAS RELATIVAS AO ALPHAVILLE MOSSORÓ .....	30
I. TERRAPLANAGEM.....	30
II. SISTEMA VIÁRIO .....	30
III. SISTEMA DE ABASTECIMENTO E REDE DE ÁGUA .....	30
IV. SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO.....	30
V. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA .....	30
VI. SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	30
VII. DEMARCAÇÃO DOS LOTES.....	31

<b>VIII. GUIAS E SARJETAS .....</b>	<b>31</b>
<b>IX. PAVIMENTAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>X. ARBORIZAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>XI. FECHAMENTO .....</b>	<b>31</b>
<b>XII. PORTARIA .....</b>	<b>31</b>

## I. DEFINIÇÕES

---

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

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

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

**ALPHAVILLE:** empresa ALPHAVILLE MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi nº 293, 2º andar, sala 23, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.504.930/0001-21.

**ALPHAVILLE MOSSORÓ CLUBE:** vide ÁREA DE LAZER.

**ALTURA DA EDIFICAÇÃO:** distância em linha perpendicular, compreendida entre A TOPOGRAFIA ORIGINAL e o ponto mais alto da edificação. Excluem-se dessa altura os volumes de caixa d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contado do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

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

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

**ÁREA DE LAZER:** área composta pelo LOTE 01 da quadra V1, onde serão implantados e mantidos pela ASSOCIAÇÃO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo Estatuto Social. É também designada como ALPHAVILLE MOSSORÓ CLUBE.

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

**ÁREA PERMEÁVEL:** área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, sendo permitido revestimento permeável, desde que respeitada a área verde obrigatória.

**ÁREA RESIDENCIAL:** parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: A1 (LOTES 01 a 35), B1 (LOTES 01 a 37), C1 (LOTES 01 a 37), D1 (LOTES 01 a 35),

E1 (LOTES 01 a 29), F1 (LOTES 01 a 29), G ( LOTES 01 a 29), H1 (LOTES 01 a 29), I1 (LOTES 01 a 21), J1 (LOTES 01 a 23), K1 (LOTES 01 a 25), L1 (LOTES 01 a 21), M1 (LOTES 01 a 23), N1 (LOTES 01 a 22), O1 (LOTES 01 a 23), P1 (LOTES 01 a 23), Q1 (LOTES 01 a 23), R1 (LOTES 01 a 35), S1 (LOTES 01 a 27), T1 (LOTES 01 A 28) e U1 (LOTES 01 A 14).

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

**ASSOCIADO:** todo proprietário ou promitente comprador de LOTE.

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

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

**DESDOBRO:** vide REGULAMENTO.

**DESMENBRAMENTO:** subdivisão do LOTE para a constituição de novos LOTES.

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

**EDÍCULA:** edificação acessória, afastada da edificação principal.

**EMPREENDIMENTO:** empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL e pela ÁREA DE LAZER.

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

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

**ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA:** índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, resulta na área máxima de construção.

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

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

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

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

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

**LOTE DE EXTREMO DE QUADRA:** LOTE que tem uma das laterais voltada para Área Verde (AV).

**LOTEAMENTO:** Loteamento Alphaville Mossoró, registrado na matrícula nº 15.270 do 6º cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Câmara de Mossoró, Estado do Rio Grande do Norte.

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

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

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

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

**MURO DE DIVISA:** muro de fechamento do LOTE.

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

**PASSEIO:** parte da VIA PÚBLICA destinada ao transito de pedestre.

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

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

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

**PAVIMENTO TÉRREO:** PAVIMENTO cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR localiza-se, no máximo 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERENCIA.

**PISCINA:** tanque destinado à natação ou recreação.

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

**PREFEITURA:** Prefeitura Municipal de Mossoró, Estado do Rio Grande do Norte.

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

**REGULAMENTO:** Regulamento do Loteamento Alphaville Mossoró, que trata o presente instrumento.

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

**SERVIDÃO:** área “NON AEDIFICANDI” destinada a receber redes públicas e/ ou privadas de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais.

**SÓTÃO:** aproveitamento de área interna sob o telhado principal da edificação, tendo como piso a laje de cobertura do PAVIMENTO SUPERIOR, devendo atender na íntegra ao estipulado em legislação municipal.

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

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

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

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

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

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

**UNIFICAÇÃO:** vide REGULAMENTO.

**VENDEDORA:** empresa MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. Inscrita no CNPJ MF sob nº 10.470.751/0001-43, com sede na Rua Jornalista Jorge Freire nº 42, Nova Betânia, CEP 59611-410, no Município de Mossoró, Estado do Rio Grande do Norte, proprietária dos lotes do EMPREENDIMENTO que será implementado pela ALPHAVILLE.

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

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

## II. **DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

02. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do EMPREENDIMENTO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.
03. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de OBRAS.
04. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e qualquer disposição deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO.
05. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.
06. A disposição do presente REGULAMENTO não se aplica aos seguintes LOTES: LOTE 01 da quadra V1 (Clube e sede da Associação de Moradores), LOTE 01 da quadra W1 (lote de apoio da Portaria) e LOTE 01 da Quadra X1 (Portaria), pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.
07. Incubem ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todos as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.
08. O ASSOCIADO responde pelas infrações desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.
09. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não dará ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a Associação do ALPHAVILLE MOSSORÓ qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.



### III. PROJETOS

---

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

10. Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimo em relação à edificação já concluída, REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.
11. Para a aprovação, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO os documentos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.
12. Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO, reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.
13. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópias do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.
14. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considera do irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.
15. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à do projeto pela ASSOCIAÇÃO.
16. Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.
17. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com “HABITE-SE” ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.
18. O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior.

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

19. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores, bem como o DESMEMBRAMENTO para a formação de LOTES menores. Não serão permitidos DESMEMBRAMENTO que regem LOTES com testadas ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos itens 19 e 20. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das atribuições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

#### *Testada mínima*

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

#### *Área mínima do lote*

21. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

#### *Lotes contíguos por divisa lateral*

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

#### *Lotes contíguos por divisa de fundos*

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

### **III.3. PROJETOS ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES**

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

#### **III.3.1. Restrições**

##### *Usos*

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

26. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício.

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

#### *Índice de ocupação*

28. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o ÍNDICE DE OCUPAÇÃO de **55% (cinquenta e cinco por cento)**.

29. O SUBSOLO também deverá atender ao ÍNDICE DE OCUPAÇÃO.

#### *Índice de utilização*

30. A ÁREA CONSTRUIDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUIDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRUIDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO de 1 (um)<sup>área mínima construída=área do lote</sup>

#### *Área permeável*

31. Todos os LOTES construídos deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUO e AFASTAMENTO previstas neste REGULAMENTO, sendo obrigatório o tratamento com vegetação natural na faixa de recuo frontal, não sendo permitido o uso de vegetação artificial. Além disso, é necessário o cumprimento de no mínimo 50m<sup>2</sup> de tratamento com vegetação no lote. Para este cálculo não é permitido o uso de vegetação artificial.

#### *Recuos e Afastamentos*

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

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

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

RECUO de fundos: 3,00m (três metros);

AFASTAMENTO entre edificação principal e a EDÍCULA: 3,00m (três metros).

33. Todos os RECUOS e AFASTAMENTOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação (projeção de alvenaria, coberturas ou outros elementos arquitetônicos). Não é permitida a adoção de ponto médio para definição dos RECUOS e AFASTAMENTOS.
34. A EDICULA poderá ser construída junto a DIVISA de fundo, respeitando os AFASTAMENTOS laterais e o AFASTAMENTO até a edificação principal.
35. LOTES unificados por DIVISA de fundos são considerados LOTES com duas TESTADAS, portanto, devem respeitar, para ambas as TESTADAS, o RECUO frontal.
36. O SUBSOLO deverá atender aos mesmos RECUOS e AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS. Deverá ser previsto em caso de Subsolo sistema de drenagem de águas pluviais e esgoto artificial, uma vez que é proibido sumidouro.
37. Não é permitida a projeção de BEIRAS ou qualquer elemento arquitetônico sobre as faixas de RECUOS e AFASTAMENTOS exceto brises de proteção solar nos limites das janelas de no máximo 30cm. São permitidas no PAVIMENTO SUPERIOR, saliência destinadas a jardineiras e aparelhos de ar-condicionado, desde que não ultrapassem 0,50m (cinquenta centímetros), que não invadam o RECUO FRONTAL e que não configurem área construída. Toldos quando houver só poderão ser do tipo cortina retrátil, não sendo permitida utilização de toldos rígidos ou permanentes; Ainda poderá ser utilizado toldos automatizados que permitam recolhimento; Churrasqueiras, depósitos, caramanchão, canil e afins, deverão respeitar as faixas de recuos e afastamentos mínimos da edificação; As casas de gás, desde que não afetem a faixa de servidão e tenham dimensão máxima de 1 metro de comprimento por 50 cm de largura, poderão ser instaladas nas faixas de afastamento lateral;
38. Na faixa de RECUO frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas concessionárias locais e posteriormente definido pela ASSOCIAÇÃO, além de cisterna devidamente locada com dimensões e volume, respeitando os afastamentos laterais e posterior de 1,5m. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo acabamento desta.
39. A faixa de RECUO frontal deverá ter respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE respeitando o AFASTAMENTO de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais dentro do RECUO frontal.
40. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE dentro da faixa de RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de taludes e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros) junto à TESTADA.

41. É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelho d'água e fontes no RECUO frontal, desde que respeitando o AFASTAMENTO de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que altura da alvenaria desses não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado.
42. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS e AFASTAMENTOS laterais e de fundos com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado.
43. Na aplicação dos devidos RECUOS ou AFASTAMENTOS, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir:
44.  $RC = \frac{R - (RF + RL)}{2}$ , onde: RC - Raio de concordância;  
R - Raio da curva que define a TESTADA ou DIVISA;  
RF - Valor do RECUO frontal ou de fundos;  
RL - Valor do AFASTAMENTO lateral.
45. Nos LOTES que incluam VIELA SANITÁRIA, ainda que RECUO ou AFASTAMENTO menor seja previsto neste REGULAMENTO, o RECUO ou AFASTAMENTO será sempre de 3,00m (três metros) na faixa do LOTE onde a viela esteja implantada.

*Nível do pavimento térreo*

46. O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (hum metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA. O PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de ÁREA CONSTRUIDA.

*Número Máximo de pavimentos*

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

*Altura máxima da edificação*

48. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 11m (onze metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixa d'água e de casas de maquinas. Estes volumes devem obrigatoriamente se apresentar recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um e cinquenta centímetros).

### *Área construída mínima*

49. A ÁREA CONSTRUIDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUIDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRUIDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

### *Vagas de veículos*

50. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal (2,50m largura x 5,00m comprimento no sentido de entrada do veículo- medidas para 01 veículo), sendo vedada a utilização das faixas de RECUO frontal e AFASTAMENTOS laterais.

### *Edícula*

51. A EDÍCULA será sempre construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico.
52. O pé-direito mínimo permitido para EDÍCULA é de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), ou conforme legislação municipal, o que for mais restritivo.
53. A ÁREA CONSTRUIDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRUIDA da edificação principal.
54. O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e pintado. Só será permitido acabamento com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO.

### *Fechamentos individuais dos lotes*

55. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundos, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
56. É permitida a execução de fechamento frontal do LOTE desde que seja respeitado o RECUO frontal. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO é 2,00m (dois metros).
57. É permitida a execução de MURO DE DIVISA de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros) com exceção do item 74 do regulamento. Nos casos de necessidade de execução para nivelamento topográfico (com cortes ou aterro no terreno), o associado deverá apresentar solução estrutural de contenção na execução. Não havendo muros existentes, os mesmos deverão ser construídos com arrimo na altura mínima do solo original. Não é permitida instalação de suportes,

redes de proteção, ou qualquer outro elemento fixado acima da altura máxima do muro.

58. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executado pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pela ALPHAVILLE. Da mesma forma, a somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pela ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente.
59. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00 (dois metros). Para soluções com taludes, estes deverão ser finalizados junto ao fechamento executado pela ALPHAVILLE na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pela ALPHAVILLE, os taludes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais juntos aos muros.
60. Nos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA excetuando-se os fechamentos executados pela ALPHAVILLE, somente poderá ser executado fechamento em gradil ou cerca viva, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima de 2,00m (dois metros).
61. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado na cor branco na face externa, desde que não haja edificação construída junto as divisas laterais. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO. Sendo o associado responsável por mantê-lo pintado em boas condições de acabamento. No caso dos lotes extremos de quadra, as muretas poderão ser pintadas na cor verde folha ou branco na face externa.
62. OS MUROS de arrimo devem ser impermeabilizados em suas faces internas a fim de evitar infiltrações futuras.

#### *Comunicação visual*

63. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas prevista no item 152.
64. Nos LOTES, obras e edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda ou aluguel do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO especificamente para essa finalidade, na portaria do LOTEAMENTO, ou nas mídias digitais da ASSOCIAÇÃO.

### *Taludes*

65. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base) : 1 (altura).
66. Para soluções arquitetônicas adotadas com implantação de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter área mínima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados)

### *Piscinas, hidromassagens e cisternas*

67. A PISCINA e HIDROMASSAGEM deverão respeitar os RECUOS e AFASTAMENTOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE.  
RECUO frontal: 5,00m (cinco metros);  
AFASTAMENTO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);  
RECUO de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
68. No que diz respeito as Cisternas, os afastamentos laterais e recuo de fundos deverão ser considerados como os da piscina, sendo liberada a implantação da mesma dentro do recuo frontal, desde que respeitado o afastamento lateral.  
AFASTAMENTO lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);  
*RECUO de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).*  
Válido também para Reservatórios de águas cinzas, reservatórios de águas pluviais e reservatórios para drenagem de subsolo.
69. A casa de bombas da piscina ou hidromassagem deverá obedecer aos mesmos RECUOS e AFASTAMENTOS exigidos para a PISCINA E HIDROMASSAGEM. Quando fizer parte do volume da EDÍCULA, poderá estar junto a DIVISA de fundos à DIVISA de fundo, respeitando sempre os AFASTAMENTOS laterais da EDÍCULA.
70. Os chuveiros ou duchas de apoio da piscina ou área de lazer, quando executados junto aos fechamentos de divisa, poderão exceder a altura destes no máximo em 30cm. É necessária a execução de estrutura independente com revestimento e impermeabilização evitando que o uso do chuveiro cause infiltração. Esses chuveiros ou cascatas não poderão ter fluxo de água direcionados a piscina, evitando assim eventuais lâminas d'água.
71. As PISCINAS e HIDROMASSAGENS executadas em lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamento de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus pais.
72. Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA e HIDROMASSAGEM com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO.



#### Passeio

73. O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento, sendo 50cm de grama, faixa contínua pavimentada de 1,20m (totalmente desobstruída para permitir o livre trânsito de pedestres) e faixa impermeabilizada de veículos de 1,60m. É permitido a pavimentação com piso intertravado ou pedra, na faixa de 50cm, somente no alinhamento ao acesso de veículos e pedestres. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus.
74. O ASSOCIADO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal.

### **IV. OBRIGAÇÕES GERAIS**

---

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

75. É de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO manter a vegetação aparada e bem cuidada nos lotes do empreendimento. No que diz respeito a resíduos, lixo ou entulho gerados por associados em lotes não construídos ou associados permanentes, é de responsabilidade dos mesmos sua limpeza e manutenção. Não é permitida a descaracterização do tratamento paisagístico implantado pelo empreendimento com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do LOTEAMENTO, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

#### **IV.2. LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAgens**

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

#### **IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO**

77. Todo ASSOCIADO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais nas faixas de RECUO ou AFASTAMENTO lateral e de fundos.

78. Os ASSOCIADOS dos LOTES envolvidos, no caso de redes privadas, deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado à ASSOCIAÇÃO.
79. Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.
80. Deverão ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.
81. Nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (viela sanitária) não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executados pela ALPHAVILLE, a ASSOCIAÇÃO fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES.
82. As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTES do ASSOCIADO cedente.
83. O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente.
84. O ASSOCIADO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e de esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.
85. É proibida a utilização inversa das redes.
86. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgoto sanitário.
87. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS E AFASTAMENTOS definidos no item 37 para as CISTERNAS. É de responsabilidade do Associado as licenças necessárias junto aos órgãos competentes.

#### **IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES**

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

#### **IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS**

90. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira, que contenham sistema construtivo constituído principalmente de elementos (vedações, coberturas, pilares e vigas), construídos fora do canteiro de obras.

#### **IV.7. HELICOPTEROS**

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

#### **IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

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

93. Não é permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança.

### **V. OBRAS**

---

#### **V.1. PESSOAL DE OBRA**

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

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

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

#### **V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA**

97. Somente será permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira das 7:00 às 12:00h e das 13:00h às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerado por lei feriado municipal, estadual ou federal.

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

98. O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO.
99. Para LOTES que tenham fechamento executado pela ALPHAVILLE, a implantação do alojamento para vigia ou sanitárias deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento.
100. 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.
101. 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.
102. 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 demais 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.
103. Os sanitários poderão ser construídos no limite da DIVISA do LOTE.
104. É permitida a pernoite de apenas uma pessoa por obra, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso ASSOCIAÇÃO constate a ocorrência e dano a propriedade, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao LOTEAMENTO negado.

### **V. 4. LOTE DE APOIO**

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

106. 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.
107. O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.
108. Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos. Inclusive substituídas por completo as placas do PASSEIO danificadas em virtude das obras.

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

109. A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO, apresentação do ALVARÁ e a comprovação do banheiro químico no LOTE da OBRA.
110. A entrada de material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item **V. 2.**
111. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE de APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, área de lazer ou áreas verdes.
112. É determinantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA nas vias públicas, jardins, praças, no PASSEIO, área de lazer ou áreas verdes que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO.
113. Fora da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.
114. O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designado pela PREFEITURA.
115. É expressamente proibida a entrada de veículos em LOTE vizinho que não seja LOTE de APOIO. Salvo liberação mediante ASSOCIAÇÃO.
116. O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura máxima de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros).

117. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venha a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescente do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a VIA PÚBLICA, possibilitando a decantação de sólidos.
118. Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referente à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.
119. Não será permitido qualquer queima, incluindo entulho e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.
120. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresa especializada contratadas pela ASSOCIAÇÃO.

#### **V.6. INÍCIO DA OBRA**

121. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO.
122. Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou outras intervenções que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO.
123. A EDÍCULA não pode ser construída antes do início da edificação principal. No entanto, após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da OBRA.
124. 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.
125. Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO, a vistoria obrigatória.

#### **V.7. TAPUME**

126. Antes de qualquer atividade no LOTE, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplanagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes.
127. Os tapumes deverão ser de perfis de chapas metálicas ou OSB, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do lote.
128. Não é permitida a ocupação ou fechamento do PASSEIO, de áreas verdes ou de praças públicas com tapumes.
129. Para LOTES inclinados, deve ser previsto arremates de alvenaria ou madeira como base do TAPUME, para contenção de material da OBRA e/ou terra com objetivo de evitar o carregamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.
130. Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pela ASSOCIAÇÃO (verde folha) e mantidos em bom estado de conservação durante todo andamento da OBRA. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda.
131. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldado para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da OBRA.
132. Havendo LOTE de APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA.
133. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada.

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

134. É permitido utilizar energia e água de LOTES vizinhos e/ou edificações que façam ou não DIVISA lateral ou de fundo pelo prazo máximo de 15 dias, desde que autorizado pelo associado cedente. Toda responsabilidade da fiação passando pelas calçadas é de responsabilidade do solicitante, sendo obrigatório a retirada da fiação no final das atividades diariamente.
135. Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA ou não com lateral ou de fundos, o ASSOCIADO deverá apresentar a ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.
136. Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviço público.

### **V.9. TERRAPLANAGENS, ESTANQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS.**

137. O ASSOCIADO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais sejam necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.
138. Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas pelas autoridades públicas competentes.
139. Concedida a autorização pela ASSOCIAÇÃO, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando à retirada de obstáculo para execução da OBRA
140. Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguarda as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinho.
141. A TOPOGRAFIA ORIGINAL da faixa de PASSEIO não pode ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus.
142. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes e canteiros públicos não poderá ser alterada.
143. Caso as OBRAS de terraplanagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao ASSOCIADO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.
144. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o transito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas e jardins.

### **V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**

145. A ASSOCIAÇÃO poderá realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do LOTEAMENTO, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste REGULAMENTO.
146. 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, cópias do ALVARÁ, bem como cópias de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente REGULAMENTO.



147. No caso de modificação de projeto durante execução da OBRA, o ASSOCIADO fica obrigado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto à ASSOCIAÇÃO e posteriormente à PREFEITURA.
148. Na frente da OBRA deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém, sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (hum metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (hum metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado).

#### **V.11 INTERRUPÇÃO DE OBRA**

149. Caso a OBRA seja interdita por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o ASSOCIADO deverá:  
Retirar todo resto de material, detritos e lixo no LOTE e no LOTE DE APOIO;  
Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;  
Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA.
150. 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.
151. O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação.

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

152. Ao término da OBRA, o ASSOCIADO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITE-SE” à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados:
- ✓ O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
  - ✓ A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existente no LOTE ou no LOTE DE APOIO;
  - ✓ A reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO;
  - ✓ O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.
153. Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.

154. Obtido o “HABITE-SE”, antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO deverá apresentá-lo à ASSOCIAÇÃO, para confrontação dos dados do “HABITE-SE” obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO anteriormente expedida.
155. Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO para fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.
156. Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO PODERÁ:  
Considerar o “HABITE-SE” aceito; ou  
Expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO, para que o ASSOCIADO possa requerer novo “HABITE-SE” à PREFEITURA.
157. Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO. O valor equivalente à taxa de APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.
158. A ocupação da edificação para habitação somente poderá ocorrer após a obtenção do “CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE” e emitida pela ASSOCIAÇÃO.
159. Aceito o “HABITE-SE” pela ASSOCIAÇÃO, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO deverá ser procedida de comunicação à ASSOCIAÇÃO com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

## **VI. REFORMAS**

---

160. As normas para projetos de reforma seguem o mesmo padrão de projetos novos;
  - ✓ O projeto deverá ser analisado pelo setor técnico do Loteamento Alphaville Mossoró;
  - ✓ Será gerada uma taxa de análise baseada no ESTATUTO SOCIAL DO ALPHAVILLE MOSSORÓ (*Ver art. 54*);
161. Deverá ser solicitado lote de apoio para reformas que necessitem de chegada e guarda de materiais;
162. No caso de não haver lote de apoio, o proprietário poderá utilizar sua faixa de recuo frontal ou recuo de fundos como apoio da obra;
163. Nos casos em que seja utilizado lote de apoio ou recuo frontal do lote para guarda de materiais de obra, deverá ser feito fechamento com tapume.

164. Será obrigatório o uso de tela de proteção em obras novas ou reformas nas quais contenham edificações vizinhas;
165. A falta de legalização da reforma junto ao setor técnico do loteamento Alphaville Mossoró gerará infração passível de multa.

## **VII. INFRAÇÕES**

---

166. A infração às disposições do presente REGULAMENTO acarretará a pena de MULTA, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da OBRA irregular.
167. As MULTAS serão aplicadas pela ASSOCIAÇÃO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme prevista em cada item específico deste REGULAMENTO, nos seguintes valores:
  - a) MULTA TIPO A: R\$ 50,00 (cinquenta reais por dia).
  - b) MULTA TIPO B: R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por dia.
  - c) MULTA TIPO C: R\$ 100,00 (cem reais) por dia.
  - d) MULTA TIPO D: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.
168. Os valores fixados acima para as MULTAS serão corrigidos na forma do disposto no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.
169. As MULTAS serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.
170. Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO e notificará o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada;
171. A notificação de que trata o item anterior poderá ser enviada ao associado por meio de correspondência entregue na OBRA ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da ASSOCIAÇÃO, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas elementos necessários para identificar o LOTE e a infração cometida.
172. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou pagar a MULTA.
173. Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a MULTA será devida independentemente de nova comunicação ao ASSOCIADO.

174. Decorrido o prazo concedido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, cabe à ASSOCIAÇÃO deliberar sobre a paralisação da OBRA até que a mesma seja devidamente corrigida;
175. As MULTAS devidas serão pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor da ASSOCIAÇÃO.
176. O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que a ASSOCIAÇÃO venha a sofrer, mas mera penalidade.
177. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados à associação até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da MULTA recorrida.
178. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior 120 (cento e vinte dias), a ASSOCIAÇÃO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item 153, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do ASSOCIADO, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

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

179. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: 63, 64, 66, 67, 69, 71, 72, 73, 74, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 138, 139, 143, 144, 147, 148, 150.

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

180. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 97, 105, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 122, 123, 124, 128, 130.

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

181. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 65, 70, 107, 108, 111, 125, 140, 141, 142, 149, 150, 151.

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

A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 10, 13, 14, 15, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,

37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 146, 158.

## **VII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

---

182. O cumprimento de todas as obrigações neste regulamento poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pela ASSOCIAÇÃO, bem como por qualquer ASSOCIADO.
183. Em caso de descumprimento pelo ASSOCIADO de qualquer disposição prevista neste REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO poderá, além de aplicar MULTAS, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o ASSOCIADO indenizará pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.
184. As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no Estatuto Social da Associação.
185. Os casos omissos serão solucionados pela ASSOCIAÇÃO, na forma do respectivo Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.
186. A ASSOCIAÇÃO poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do LOTEAMENTO e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.
187. A ASSOCIAÇÃO poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.

## ANEXO C

### **MEMORIAL DESCRITIVO DAS OBRAS RELATIVAS AO ALPHAVILLE MOSSORÓ**

Para implantação do empreendimento, está prevista a execução das seguintes obras de infraestrutura:

#### **I. TERRAPLANAGEM**

188. Será executado de forma a buscar a compensação de volumes entre cortes e aterros. Cada lote poderá ter sua conformação final determinada por intervenções no terreno pré-existente, e a composição final do seu solo e subsolo, representada por diversos tipos geológicos. A terraplanagem objetiva, ainda, melhorar e disciplinar o caminhamento das águas das chuvas.

#### **II. SISTEMA VIÁRIO**

189. Sistema viário proposto pelo Projeto desenvolve-se de forma compatível com a topografia do terreno, evitando-se a necessidade de grandes movimentos de terra. Será composto por ruas pavimentadas, com largura mínima de 14,00m, sendo 7,00 de leito carroçável e 3,50m de passeio, de cada lado da rua.

#### **III. SISTEMA DE ABASTECIMENTO E REDE DE ÁGUA**

190. O empreendimento contará com sistema de abastecimento, reservação e distribuição de água potável, interligado ao sistema da CAERN e serão executados em conformidade com as normas técnicas da concessionária.

#### **IV. SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO**

191. O empreendimento contará com rede coletora de esgoto que o encaminhará através de emissário ao sistema público. Serão executados em conformidade com as normas técnicas da concessionária.

#### **V. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

192. As redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública serão aéreas, executadas em conformidade com as exigências da COSERN, e integradas através de um alimentado existente.

#### **VI. SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

193. Juntamente com a pavimentação do leito carroçável das vias de circulação, serão executadas as galerias para captação das águas pluviais, devidamente calculadas em

função das áreas das bacias de contribuição. A coleta será feita por bocas de lobo em número suficiente ao bom funcionamento, de acordo com as normas técnicas.

## **VII. DEMARCAÇÃO DOS LOTES**

194. Os lotes serão demarcados com marcos de concreto, nas dimensões de 8cm x 8cm x 40cm, ficando enterrado 30cm no solo.

## **VIII. GUIAS E SARJETAS**

195. As laterais da pista de rolamento serão entregues com guias e sarjetas de concreto. Nas áreas confrontantes com espaços públicos e praças, as guias serão executadas com altura livre de 15cm. Nas áreas confrontantes com lotes, as guias terão 7,5cm de altura livre. Serão executados de acordo com as normas técnicas vigentes.

## **IX. PAVIMENTAÇÃO**

196. O pavimento será composto de camadas adequadamente projetadas, de acordo com dimensionamento estrutural e em função do trajeto previsto. Poderá ser asfáltico ou em concreto intertravados, sempre dentro de boa técnica e das normas vigentes.

## **X. ARBORIZAÇÃO**

197. Os passeios e taludes serão revestidos com grama e outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local; nas linhas serão plantadas árvores nativas ou exóticas.

## **XI. FECHAMENTO**

198. O empreendimento será fechado por muro de alvenaria e/ou gradil e/ou alambrado, de acordo com as condições das áreas limítrofes.

## **XII. PORTARIA**

199. Será executada pelo empreendimento portaria para controle de acesso ao loteamento.