

**REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO
ALPHAVILLE PELOTAS 1**

ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES	3
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS	5
III.	PROJETOS	6
III.1.	APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO	6
III.2.	PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/ OU DESMEMBRAMENTO DE U.A.s	6
III.2.1	Restrições gerais	7
	<i>U.A.s contíguas por divisa lateral</i>	<i>7</i>
	<i>U.A.s contíguas por divisa de fundo</i>	<i>7</i>
III.3.	PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES	7
III.3.1	Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7
	<i>Usos</i>	<i>7</i>
	<i>Edificações monobloco</i>	<i>7</i>
	<i>Taxa de ocupação</i>	<i>7</i>
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	<i>7</i>
	<i>Taxa de permeabilidade</i>	<i>8</i>
	<i>Recuos</i>	<i>8</i>
	<i>Nível do pavimento térreo</i>	<i>8</i>
	<i>Número máximo de pavimentos</i>	<i>8</i>
	<i>Altura máxima da edificação</i>	<i>8</i>
	<i>Área total construída mínima</i>	<i>8</i>
	<i>Vagas de veículos</i>	<i>8</i>
	<i>Edícula</i>	<i>8</i>
	<i>Fechamentos individuais das U.A.s</i>	<i>9</i>
	<i>Acesso à Área Residencial</i>	<i>9</i>
	<i>Comunicação visual</i>	<i>9</i>
III.3.2	Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL	10
	<i>Usos</i>	<i>10</i>
	<i>Edificações monobloco</i>	<i>10</i>
	<i>Taxa de ocupação</i>	<i>10</i>
	<i>Taxa de permeabilidade</i>	<i>10</i>
	<i>Coeficiente de aproveitamento</i>	<i>10</i>
	<i>Recuos</i>	<i>11</i>
	<i>Nível do pavimento térreo</i>	<i>11</i>
	<i>Número máximo de pavimentos</i>	<i>11</i>
	<i>Altura máxima da edificação</i>	<i>11</i>
	<i>Área total construída mínima</i>	<i>11</i>
	<i>Vagas de veículos</i>	<i>11</i>
	<i>Fechamentos individuais das U.A.s</i>	<i>11</i>
	<i>Comunicação visual</i>	<i>11</i>
III.3.3	Restrições gerais	12
	<i>Taludes</i>	<i>12</i>
	<i>Escalonamento de níveis</i>	<i>12</i>
	<i>Recuos</i>	<i>12</i>
	<i>Fechamentos individuais das U.A.s</i>	<i>13</i>
	<i>Piscinas</i>	<i>14</i>
	<i>Passeio</i>	<i>14</i>

	Áreas verdes.....	14
	Comunicação visual	15
IV.	OBRIGAÇÕES GERAIS.....	15
IV.1.	MANUTENÇÃO DAS U.A.s NÃO EDIFICADOS.....	15
IV.2.	LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS	15
IV.3.	RESERVATÓRIO DE ÁGUA.....	15
IV.4.	ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO	15
IV.5.	POÇOS ARTESIANOS	16
IV.6.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES.....	16
IV.7.	EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS	16
IV.8.	HELICÓPTEROS.....	16
IV.9.	ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO	16
V.	OBRAS	17
V.1.	PESSOAL DE OBRA	17
V.2.	HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA	17
V.3.	ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL.....	17
V.4.	U.A. DE APOIO	17
V.5.	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS	18
V.6.	INÍCIO DA OBRA	18
V.7.	TAPUME.....	19
V.8.	LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA.....	20
V.9.	TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS	20
V.10.	INSPEÇÃO DE OBRAS	20
V.11.	INTERRUPÇÃO DA OBRA.....	21
V.12.	FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	21
VI.	INFRAÇÕES	22
VI.1.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A.....	22
VI.2.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B.....	23
VI.3.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C.....	23
VI.4.	APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D.....	23
VII.	DISPOSIÇÕES FINAIS	23

I. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento do Condomínio Alphaville Pelotas 1, os termos abaixo têm os seguintes significados:

AFASTAMENTO: idem RECUO.

ALINHAMENTO: linha divisória entre a U.A. e o SISTEMA VIÁRIO.

ALPHAVILLE: **ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Nações Unidas, 8.501, 9º. Andar, parte, Pinheiros, Capital do Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF n.º 15.315.412/0001-98

ALPHAVILLE PELOTAS CLUBE: vide ÁREAS DE USO COMUM.

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 caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

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

ÁREA COMERCIAL: parte do CONDOMÍNIO destinada a edificações comerciais e de serviços, composta pela quadra **CO1** (U.A. 01 a 10).

ÁREAS DE USO COMUM: área onde serão implantados e mantidos pelo CONDOMÍNIO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos CONDÔMINOS e de terceiros não CONDÔMINOS, da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, na forma do disposto na respectiva Convenção do Condomínio. É também designada como ALPHAVILLE PELOTAS CLUBE.

ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: área destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelas quadras: **QA** (U.A. 01 a 22); **QB** (U.A. 01 a 31); **QC** (U.A. 01 a 16); **QD** (U.A. 01 a 17); **QE** (U.A. 01 a 33); **QF** (U.A. 01 a 31); **QG** (U.A. 01 a 13); **QH** (U.A. 01 a 31); **QI** (U.A. 01 a 29); **QJ** (U.A. 01 a 32); **QK** (U.A. 01 a 18).

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: soma das áreas dos pisos cobertos de todos os PAVIMENTOS e sua projeção, quando em balanço, de uma edificação de acordo com a legislação vigente.

ÁREA VERDE: áreas de uso comum, podendo o seu uso ser destinado para jardins com plantação de espécies vegetais e/ou áreas com cobertura vegetal que poderão ser utilizadas para lazer, em algumas destas áreas poderá existir SERVIDÃO.

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

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

CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA: documento expedido pelo CONDOMÍNIO, a requerimento do CONDÔMINO após aprovado o projeto na PREFEITURA, para início de qualquer serviço relativo à obra.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: índice definido que, multiplicado pela área da U.A., resulta na área máxima de construção permitida.

CONDOMÍNIO: CONDOMÍNIO Alphaville Pelotas 1, 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 Convenção do Condomínio.

CONDÔMINO: todo proprietário ou promitente comprador de U.A.

DESMEMBRAMENTO: subdivisão de U.A. para a constituição de novas U.A.s.

DIVISA: linha limítrofe de uma U.A.

EDÍCULA: edificação acessória, afastada da edificação principal.

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pela ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, ÁREA COMERCIAL e pelas ÁREAS DE USO COMUM.

FAIXA NON AEDIFICANDI: área onde não é permitido edificar.

GUIA: Faixa que separa o PASSEIO do leito carroçável, responsável pela contenção e condução à boca de lobo da água que corre sobre o sistema viário.

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

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

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

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

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

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

MONOBLOCO: edificação única na U.A., sem qualquer construção acessória.

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

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

MURO DE ARRIMO: muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante de qualquer alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A.

MURO DE DIVISA: muro de fechamento da U.A.

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

PASSEIO: parte da SISTEMA VIÁRIO destinado ao trânsito de pedestres.

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

PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma diferença de nível entre os pisos subseqüentes, não 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 que se dá o acesso principal à edificação, cujo nível da face superior do primeiro PATAMAR localiza-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PONTO DE REFERÊNCIA: ponto de cruzamento entre a LINHA MEDIANA e a LINHA DE REFERÊNCIA, tomado na TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A..

PREFEITURA: Prefeitura Municipal de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul.

RECUO: distância entre a linha de projeção da edificação no plano horizontal e as DIVISAS laterais, de fundo e frontal da U.A.; distância entre as linhas de projeção das edificações existentes em uma mesma U.A.; a distância entre a face interna da PISCINA e as DIVISAS da U.A.

REGULAMENTO: Regulamento do CONDOMÍNIO Alphaville Pelotas 1.

REMEMBRAMENTO: reagrupamento de U.A.s contíguas para a constituição de U.A.s maiores.

SERVIDÃO: FAIXA NON AEDIFICANDI destinada a receber as redes ou privadas de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

SISTEMA VIÁRIO: área comum destinada à circulação de veículos e pedestres.

SOBRELOJA: vide MEZANINO.

SUBSOLO: PAVIMENTO situado imediatamente abaixo do PAVIMENTO TÉRREO.

TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: taxa definida na Convenção do Condomínio.

TAXA DE MANUTENÇÃO: taxa definida na Convenção do Condomínio.

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

TAXA DE PERMEABILIDADE: área da U.A. a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento impermeável.

TESTADA: ALINHAMENTO de acesso à U.A.

TOPOGRAFIA MODIFICADA: perfil modificado do terreno após o recebimento da U.A., conforme modificações realizadas pelo CONDÔMINO.

TOPOGRAFIA ORIGINAL: perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do CONDOMÍNIO e entrega da U.A. ao CONDÔMINO.

U.A.: vide UNIDADE AUTÔNOMA.

UNIDADE AUTÔNOMA: menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à edificação. É também designada U.A.

U.A. DE APOIO: U.A. que faz DIVISA com a U.A. 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.

U.A. DE EQUIPAMENTO URBANO: U.A.s que abrigam equipamentos de infraestrutura para o abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário do EMPREENDIMENTO.

U.A. DE EXTREMO DE QUADRA: U.A. que tem uma das laterais voltada para ÁREA VERDE.

VENDEDORA: TOLENTINO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Gonçalves Chaves, nº. 3002- Centro, CEP 96015-560, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.015.385/0001-00

VIELA: área comum integrante do sistema viário composta de FAIXA NON AEDIFICANDI que poderá possuir rede(s) privada(s) de infraestrutura de esgoto sanitário e/ou abastecimento de água e/ou drenagem de águas pluviais.

II. DISPOSIÇÕES GERAIS

01. 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 CONDOMÍNIO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

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

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

04. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todas as U.A.s, exceto as relacionadas no **item 05** e devem ser cumpridas por todos os CONDÔMINOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou na Convenção do Condomínio.

05. As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam às Áreas de Uso Comum, pois referidas áreas terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO.

06. Incumbe ao CONDÔMINO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS na U.A., as disposições do presente REGULAMENTO.

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

III. PROJETOS

III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

08. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de U.A.s deverão ser previamente apresentados para aprovação do CONDOMÍNIO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.

09. Para a aprovação, o CONDÔMINO deverá fornecer ao CONDOMÍNIO: projeto arquitetônico, contendo plantas de todos os pavimentos, inclusive planta da cobertura; elevações de todas as fachadas e mínimo de dois cortes; levantamento planialtimétrico; cópia do contrato de compra e venda; cópia da guia ART e/ou RRT recolhida, de autoria de projeto e responsabilidade técnica; entre outros documentos e projetos que este julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

10. Aprovado o projeto, o CONDOMÍNIO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O CONDÔMINO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.

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

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

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

14. Nas hipóteses previstas acima, o CONDÔMINO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise do CONDOMÍNIO, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme a Convenção do Condomínio.

15. O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as U.A.s, 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.

16. O CONDÔMINO deverá permitir o acesso a U.A. e à edificação pela pessoa designada pelo CONDOMÍNIO para a finalidade prevista no item anterior.

III.2. PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/ OU DESMEMBRAMENTO DE U.A.s

17. As U.A.s somente poderão sofrer alterações, em relação as suas dimensões originais, após a quitação do preço junto à empreendedora e vendedora e posterior transferência do imóvel para a titularidade do proprietário, ou, caso haja saldo devedor, mediante instituição de garantia, por meio de escritura de venda e compra com alienação fiduciária, bem como deverá receber autorização prévia do projeto do CONDOMÍNIO e do titular das U.A.s.

18. É permitido o REMEMBRAMENTO de U.A.s contíguas e do mesmo adquirente, de modo a formar U.A.s maiores. Não serão permitidos DESMEMBRAMENTOS de U.A.s. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a essas novas U.A.s, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de U.A.s previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

III.2.1 Restrições gerais

U.A.s contíguas por divisa lateral

19. Para U.A.s contíguas por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade total das U.A.s, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por TESTADA.

U.A.s contíguas por divisa de fundo

20. Para U.A.s contíguas por DIVISA de fundo, somente é permitido o REMEMBRAMENTO para obtenção de uma única U.A., com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. Na U.A. resultante, somente é permitida a construção de edificação MONOBLOCO.

III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES

21. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações. As restrições gerais valem para projetos tanto da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR como da ÁREA COMERCIAL e as restrições específicas referem-se à ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e à ÁREA COMERCIAL, separadamente. Tanto as restrições gerais quanto as restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos.

III.3.1 Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Usos

22. Não é permitida a construção, por U.A., de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme **item 27**. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

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

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

Edificações monobloco

25. As U.A.s abaixo descritas deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Quadra QA - Todas as U.A.s;

Quadra QD - Todas as U.A.s;

Quadra QG - Todas as U.A.s;

Quadra QK - Todas as U.A.s;

Taxa de ocupação

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

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

Coefficiente de aproveitamento

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

Taxa de permeabilidade

29. A TAXA DE PERMEABILIDADE mínima permitida por U.A., na ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, é de 30% (trinta por cento), podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstas neste REGULAMENTO.

Recuos

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

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

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

RECUO de fundo: 3,00m (três metros)

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

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

32. Com exceção das U.A.s com obrigatoriedade de execução de edificações MONOBLOCO, a EDÍCULA poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os RECUOS laterais e o RECUO até a edificação principal.

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

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

Altura máxima da edificação

35. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO poderá ser de, no máximo, 11,00m (onze metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Área total construída mínima

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

Vagas de veículos

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

Edícula

38. 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.

39. O pé-direito mínimo permitido para a EDÍCULA é de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros),

ou conforme legislação municipal, o que for mais restritivo.

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

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

Fechamentos individuais das U.A.s

42. É permitida a execução de MUIROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA lateral compreendido na faixa do RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Fechamento do perímetro da Área Residencial

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

44. Incumbe ao CONDÔMINO à manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna da respectiva U.A..

45. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,15m (quinze centímetros) e altura máxima de 3,00m (três metros) nas vias principais e 2,60 (dois metros e sessenta centímetros) nas vias secundárias.

46. O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento das U.A.s atinjam os locais onde eles se situarão. A ALPHAVILLE poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de U.A.s.

47. O CONDÔMINO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para a própria U.A. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pelo CONDOMÍNIO.

48. O CONDOMÍNIO promoverá a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro da U.A. do CONDÔMINO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do CONDÔMINO.

49. O CONDÔMINO ou morador autoriza o ingresso na U.A. do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário.

50. O CONDÔMINO ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro da sua própria U.A., sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza, visando a preservação da vegetação existente no CONDOMÍNIO.

Acesso à Área Residencial

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

Comunicação visual

52. Nas U.A.s em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no **item 187**.

53. Nas U.A.s e nas edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pelo CONDOMÍNIO especificamente para essa finalidade, na portaria da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

III.3.2 Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL

Usos

54. Na ÁREA COMERCIAL é permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

55. Não é permitido o desenvolvimento de edificações residenciais unifamiliar ou multifamiliar na ÁREA COMERCIAL.

56. Nas U.A.s da ÁREA COMERCIAL, são expressamente proibidos a instalação e o funcionamento de:

- a) Motéis e estabelecimentos congêneres (qualquer tipo de estabelecimento hoteleiro deverá assegurar, por seu projeto e modo de funcionamento, que sua atividade não derivará para motel);
- b) Indústrias de qualquer espécie;
- c) Comércio de ferro velho e sucata;
- d) Serviços de oficina, tais como: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria e torneadores;
- e) Serviços de manutenção de frotas, garagens de empresas de transportes, e/ou de equipamentos pesados;
- f) Depósito de resíduos industriais;
- g) Serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
- h) Estabelecimentos de uso institucional, tais como: quadra de escola de samba, hospital, pronto socorro, maternidade, sanatório, albergue, asilo, orfanato, serviço funerário, igreja e locais de culto.

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

58. O CONDOMÍNIO poderá exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida na U.A.

Edificações monobloco

59. Todas as U.A.s da ÁREA COMERCIAL deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Taxa de ocupação

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

61. O SUBSOLO também deverá atender a mesma projeção do item anterior.

Taxa de permeabilidade

62. Todas as U.A.s deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstos neste REGULAMENTO.

Coefficiente de aproveitamento

63. Na ÁREA COMERCIAL, a ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,00 (um). O uso do SUBSOLO como estacionamento ou garagem, deverá ser submetido à legislação municipal.

Recuos

64. A edificação deverá obedecer aos seguintes RECUOS obrigatórios:

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

RECUOS laterais: 2,00m (dois metros);

RECUO de fundo: 3,00m (três metros).

65. Na ÁREA COMERCIAL é permitida a instalação de totem publicitário nos RECUOS frontal e lateral, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação do CONDOMÍNIO e da PREFEITURA.

Nível do pavimento térreo

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

Número máximo de pavimentos

67. Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO E SUPERIOR) acima do nível da rua, além de SUBSOLOS.

68. Será permitido o acréscimo de MEZANINO / SOBRELOJA, desde que possua área máxima de 40% (quarenta por cento) da área do PAVIMENTO onde estiver inserido.

Altura máxima da edificação

69. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO poderá ser de, no máximo, 11,00m (onze metros).

Área total construída mínima

70. A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA total não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Vagas de veículos

71. A utilização de vagas e rampas para estacionamento de veículos, bem como suas implantações e dimensionamentos mínimos obrigatórios, seguirão as disposições da legislação municipal.

Fechamentos individuais das U.A.s

72. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Comunicação visual

73. Nas U.A.s em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no **item 187**.

74. Nas U.A.s e nas edificações concluídas será permitida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel, destinados à comercialização de U.A.s pela ALPHAVILLE, ou por empresas contratadas pela mesma, para esse fim.

75. Na entrada e nas U.A.s da ÁREA COMERCIAL, será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios. Os anúncios indicativos deverão atender as seguintes condições:

a) quando a TESTADA da U.A. for inferior a 10,00m (dez metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

b) quando a TESTADA da U.A. for igual ou superior a 10,00m (dez metros) lineares e inferior a 100,00m (cem metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 4,00m² (quatro metros quadrados);

- c) quando o anúncio indicativo for composto apenas de letras, logomarcas ou símbolos grampeados ou pintados na parede, a área total do anúncio será aquela resultante do somatório dos polígonos formados pelas linhas imediatamente externas que contornam cada elemento inserido na fachada;
- d) quando o anúncio indicativo estiver instalado em suportes em forma de totens ou estruturas tubulares, deverão eles estar contidos dentro da U.A., não ultrapassar a área máxima citada nos itens anteriores e não ultrapassar a altura máxima de 5,00m (cinco metros), incluídas a estrutura e a área total do anúncio.
- e) não serão permitidos anúncios que descaracterizem as fachadas das edificações com a colocação de painéis ou outro dispositivo.
- f) o anúncio indicativo não poderá avançar sobre o PASSEIO e/ou sobre as U.A.s vizinhas.
- g) Não serão permitidas pinturas, apliques ou quaisquer outros elementos com fins promocionais ou publicitários, que sejam vistos dos logradouros públicos, além daqueles definidos nos itens acima.
- h) a altura máxima de qualquer parte do anúncio indicativo não deverá ultrapassar, em nenhuma hipótese, a altura máxima de 5,00m (cinco metros).
- i) na hipótese da edificação abrigar mais de uma atividade, o anúncio poderá ser subdividido em outros, desde que sua área total não ultrapasse os limites estabelecidos nos itens acima.
- j) quando a U.A. for de esquina ou tiver mais de uma DIVISA voltada para LOGRADOURO PÚBLICO, será permitido um anúncio por DIVISA, atendendo, cada um, às exigências estabelecidas nos itens acima.
- k) nas U.A.s edificadas somente serão permitidos anúncios indicativos das atividades neles exercidas e que estejam em conformidade com as disposições estabelecidas neste REGULAMENTO.
- l) não serão permitidos, nas U.A.s edificadas a colocação de "banners", faixas ou qualquer outro elemento, dentro ou fora da U.A., visando chamar a atenção da população para ofertas, produtos ou informações que não aquelas estabelecidas no item 63.

III.3.3 Restrições gerais

Taludes

76. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base) : 1 (altura).

Escalonamento de níveis

77. 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 deverá ter área mínima construída de 10,00m² (dez metros quadrados).

Recuos

78. Todos os RECUOS definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo de projeção horizontal da edificação (projeção de alvenarias ou outros elementos arquitetônicos). Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS.

79. Não é permitida a projeção de BEIRAS ou qualquer outro elemento arquitetônico sobre as faixas de RECUO. São permitidas saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar-condicionado, desde que não ultrapassem 0,50m (cinquenta centímetros).

80. Na faixa de RECUO frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas Concessionárias locais e posteriormente definidos pelo CONDOMÍNIO. É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira no padrão e localização definidos pelo CONDOMÍNIO. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa à dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta.

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

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

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

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

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

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

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

86. Nas U.A.s que incluam VIELA, ainda que o RECUO menor seja previsto neste REGULAMENTO, o RECUO será sempre de 3,00m (três metros) na faixa da U.A., onde a viela esteja implantada.

Fechamentos individuais das U.A.s

87. É permitida a execução de MUROS DE DIVISA de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros). Sendo que os MUROS DE DIVISA lateral também deverão respeitar o RECUO frontal.

88. É permitida a execução de fechamento frontal da U.A. desde que seja respeitado o RECUO frontal. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. ou ao topo do MURO DE ARRIMO é de 2,00m (dois metros).

89. Nas U.A.s que possuem ALINHAMENTO com ÁREA VERDE (AV), excetuando-se os fechamentos executados pela ALPHAVILLE, somente poderá ser executado fechamento em gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,00m (dois metros).

90. Em todas as DIVISAS de fundo e nas DIVISAS laterais, no trecho compreendido na faixa do RECUO de fundo, dos LOTES das quadras **QA, QD e QG**, somente poderão ser executados fechamentos em gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

91. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo CONDÔMINO, 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.

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

93. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito do CONDOMÍNIO.

Piscinas

94. A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS da U.A.:

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

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

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

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

96. Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, não poderão apoiar-se ou exceder a altura dos MUROS DE DIVISA. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros).

97. As PISCINAS executadas em U.A.s livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis.

98. 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 pelo CONDOMÍNIO.

Passeio

99. O PASSEIO deve atender à dimensão e as especificações dos materiais de acabamento definidos pelo CONDOMÍNIO. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres; uma faixa de 1,00 (um metro) gramada, entre a faixa pavimentada e a GUIA e uma faixa de 1,00 (um metro) gramada entre a faixa pavimentada e a U.A., totalizando 3,50 (três metros e cinquenta centímetros).

100. O CONDÔMINO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS da sua U.A., conforme legislação municipal e padrão determinado pelo CONDOMÍNIO Alphaville Pelotas 1.

Áreas verdes

101. As áreas verdes de extremo de quadra devem ter suas características físicas e paisagísticas preservadas. Não são permitidas alterações na sua TOPOGRAFIA ORIGINAL, execução de fechamentos,

qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais áreas verdes, vedadas ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pela ALPHAVILLE. O CONDOMÍNIO poderá, para os casos onde se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies.

102. Os CONDÔMINOS proprietários das U.A.s DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente as áreas verdes limítrofes, mediante requerimento direcionado ao CONDOMÍNIO, sem prejuízo das disposições acima.

103. Concedida a autorização, o CONDÔMINO assume a responsabilidade pela manutenção das áreas verdes incorporadas visualmente.

104. O paisagismo das áreas verdes limítrofes, quando incorporadas às U.A.s DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO.

105. Só é permitida a retirada de vegetação das áreas verdes, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico ao CONDOMÍNIO e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA. Com exceção das cercas vivas plantadas no entorno dos lagos, onde os proprietários das U.A.s das quadras **QA, QD e QG**, poderão podar até 1,00m (um metro) da extensão da cerca viva que estiver alinhada com a sua DIVISA de fundo, para acessar o lago.

Comunicação visual

106. Também deverá ser observada a Lei 5.639, de 01 de dezembro de 2009, do município de Pelotas entre outras legislações vigentes que influenciarem na comunicação visual das U.A.s e edificações do CONDOMÍNIO.

IV. OBRIGAÇÕES GERAIS

IV.1. MANUTENÇÃO DAS U.A.s NÃO EDIFICADOS

107. Sem prejuízo de o CONDOMÍNIO manter a vegetação aparada nas U.A.s não construídos, o CONDÔMINO é responsável por manter sua U.A. limpa e bem cuidada, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pela ALPHAVILLE com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do CONDOMÍNIO, a valorização das U.A.s e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS

108. São de responsabilidade do CONDÔMINO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem da U.A., bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, a ALPHAVILLE ou o CONDOMÍNIO da responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

IV.3. RESERVATÓRIO DE ÁGUA

109. É obrigatória a previsão de reservatório de água (caixa d'água) com capacidade de, no mínimo, 1.000L (mil litros), ou 1m³ (um metro cúbico), em cada residência.

IV.4. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO

110. Todo CONDÔMINO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais nas faixas de RECUOS laterais e de fundo.

111. Os CONDÔMINOS das U.A.S envolvidas, 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 ao CONDOMÍNIO.

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

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

114. Nas U.A.s e ÁREAS VERDES que contiverem canalização privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (VIELA) não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executadas pela ALPHAVILLE, o CONDOMÍNIO fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro das U.A.s.

115. 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 da U.A. do CONDÔMINO cedente.

116. O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente.

117. O CONDÔMINO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes.

118. É proibida a utilização inversa das redes.

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

IV.5. POÇOS ARTESIANOS

120. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos no **item 96** para as PISCINAS. Fazem-se necessárias a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental) e a prévia autorização do CONDOMÍNIO.

IV.6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES

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

IV.7. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS

122. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira e/ou que contenham sistema construtivo constituído de elementos de vedação, construídos fora do canteiro de obras.

123. São permitidos elementos pré-fabricados estruturais, tão somente pilares e vigas, e de cobertura; desde que a especificação de materiais seja aprovada pelo CONDOMÍNIO.

IV.8. HELICÓPTEROS

124. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado pelo CONDOMÍNIO.

IV.9. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

125. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites da U.A. do CONDÔMINO e ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais.

126. 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

127. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo CONDÔMINO deverá ser cadastrado junto ao CONDOMÍNIO.

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

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

V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA

130. Somente é permitido o trabalho em OBRAS no CONDOMÍNIO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

131. Para as OBRAS da ÁREA COMERCIAL, o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pelo CONDOMÍNIO.

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

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

133. O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, na U.A. onde será feita a OBRA, sendo vedadas suas construções ou qualquer instalação sanitária na U.A. DE APOIO.

134. Para U.A.s que tenham fechamento executado pela ALPHAVILLE, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento.

135. Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para o sistema viário ou U.A.s vizinhas, 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.

136. 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.

137. 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 CONDOMÍNIO não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento.

138. Os sanitários deverão estar afastados do limite da U.A., no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

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

V.4. U.A. DE APOIO

140. É permitida a utilização de uma única U.A. DE APOIO, mediante apresentação ao CONDOMÍNIO de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

141. A U.A. DE APOIO deverá fazer DIVISA comum a U.A. da OBRA em uma das laterais ou no fundo,

não sendo permitida a utilização de U.A.s atravessando o sistema viário, nem o uso de áreas comuns.

142. A U.A. DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL da U.A. alterada.

143. Após a conclusão da OBRA, a U.A. DE APOIO deve ser reconstituída, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelo CONDOMÍNIO.

V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS

144. A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO e apresentação do ALVARÁ.

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

146. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior da U.A. da OBRA ou U.A. DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, SISTEMA VIÁRIO, Áreas Verdes, e demais áreas de uso comum.

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

148. 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 CONDÔMINO providenciar a limpeza das áreas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.

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

150. É expressamente proibida a entrada de caminhões em U.A. vizinha que não seja U.A. DE APOIO.

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

152. 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 o sistema viário 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 o sistema viário, possibilitando a decantação de sólidos.

153. Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.

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

155. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo CONDOMÍNIO.

V.6. INÍCIO DA OBRA

156. Conforme disposto no Instrumento de Venda e Compra e na Convenção do CONDOMÍNIO, somente será analisado o projeto para início das obras se o CONDÔMINO estiver adimplente com o pagamento das despesas devidas ao CONDOMÍNIO, e apresente cópia atualizada da matrícula da respectiva U.A., com o registro da Escritura de Venda e Compra (com ou sem alienação fiduciária em garantia);

157. Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA pelo CONDOMÍNIO.

158. A CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA somente será concedida pelo CONDOMÍNIO depois de verificados:

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
- b) A aprovação do projeto pela PREFEITURA;
- c) A emissão do ALVARÁ pela prefeitura;
- d) A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, compatibilizando-o com o projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO.

159. A sondagem e o levantamento planialtimétrico na U.A. são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pelo CONDOMÍNIO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo CONDÔMINO, indicando o período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao CONDOMÍNIO.

160. Somente serão permitidos movimentos de terra na U.A., incluindo alterações no paisagismo padrão das U.A.s, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais da U.A., quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o CONDÔMINO deverá possuir projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO com a apresentação do ALVARÁ e CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA.

161. 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.

162. 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 CONDOMÍNIO não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento.

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

V.7. TAPUME

164. Antes de qualquer atividade na U.A., ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes.

165. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites da U.A..

166. Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO e/ou de áreas verdes com tapume.

167. Para U.A.s inclinadas, 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.

168. Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pelo CONDOMÍNIO e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da OBRA. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda, excetuando-se as OBRAS em U.A.s da ÁREA COMERCIAL que poderão ter a personalização de tapumes, desde que os projetos destes sejam previamente aprovados pelo CONDOMÍNIO.

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

170. Havendo U.A. DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação da U.A. da OBRA.

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

172. Caso a OBRA localize-se em U.A. DE EXTREMO DE QUADRA, o tapume deverá fechar a extensão da U.A. junto à DIVISA com a ÁREA VERDE.

V.8. LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA

173. É expressamente proibido utilizar energia e água de U.A.s vizinhas e/ ou edificações que não façam DIVISA lateral ou de fundo.

174. Para utilização de energia e água de U.A.s que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o CONDÔMINO deverá apresentar ao CONDOMÍNIO autorização por escrito do CONDÔMINO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

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

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

176. O CONDÔMINO deverá solicitar autorização ao CONDOMÍNIO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

177. Nos serviços com uso de explosivos, o CONDÔMINO deverá apresentar ao CONDOMÍNIO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

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

179. Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL das U.A.s vizinhas.

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

181. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das Áreas Comuns, quais sejam as Áreas Verdes, Lagos Artificiais, vielas e equipamentos urbanos, não poderá ser alterada.

182. Caso as OBRAS de terraplenagem e/ ou fundações venham a sujar o sistema viário, caberá ao CONDÔMINO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.

183. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas comuns.

V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS

184. O CONDOMÍNIO poderá realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do CONDOMÍNIO, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste REGULAMENTO.

185. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de OBRAS, cópias integrais do projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo CONDOMÍNIO, incluindo o presente REGULAMENTO.

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

187. 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 U.A., 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 das U.A.s da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

188. Nas U.A.s da ÁREA COMERCIAL, após a aprovação do projeto pelo CONDOMÍNIO, será permitida a instalação de placa informativa de “futuras instalações” das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pelo CONDOMÍNIO e poderá manter-se na U.A. durante o decorrer do andamento da OBRA.

V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA

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

- a) Retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente na U.A. e na U.A. DE APOIO;
- b) Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;
- c) Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA.

190. 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 U.A. DE APOIO da OBRA deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

191. 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

192. Ao término da OBRA, o CONDÔMINO deverá solicitar ao CONDOMÍNIO a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITE-SE” à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE somente será concedida pelo CONDOMÍNIO depois de verificados:

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
- b) A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA, existentes na U.A. ou na U.A. DE APOIO;
- c) A reconstituição da U.A. DE APOIO aos padrões do CONDOMÍNIO;
- d) O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.

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

194. Obtido o “HABITE-SE”, antes de ocupar a edificação, o CONDÔMINO deverá apresentá-lo ao CONDOMÍNIO, para confrontação dos dados do “HABITE-SE” obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE anteriormente expedida.

195. Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pelo CONDOMÍNIO para os fins previstos na respectiva Convenção do CONDOMÍNIO. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, o CONDOMÍNIO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do CONDÔMINO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

196. Após a nova vistoria referida no item anterior, o CONDOMÍNIO poderá:

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

197. Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pelo CONDOMÍNIO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o CONDÔMINO comprovar que protocolou novo pedido de “HABITE-SE” na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo

CONDÔMINO. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.

198. A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITE-SE” e respectiva aceitação pelo CONDOMÍNIO.

199. Aceito o “HABITE-SE” pelo CONDOMÍNIO, a ocupação da U.A. pelo CONDÔMINO deverá ser precedida de comunicação ao CONDOMÍNIO com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

VI. INFRAÇÕES

200. 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.

201. As MULTAS serão aplicadas pelo CONDOMÍNIO, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas 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.

202. Os valores fixados acima para as MULTAS serão corrigidos na forma do disposto no Convenção do Condomínio do CONDOMÍNIO.

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

204. Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, o CONDOMÍNIO notificará o infrator, concedendo prazo ao CONDÔMINO para que a irregularidade seja sanada.

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

206. Qualquer erro ou inexactidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a MULTA.

207. Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a MULTA será devida independentemente de nova comunicação ao CONDÔMINO.

208. As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor do CONDOMÍNIO.

209. O pagamento das MULTAS pelo CONDÔMINO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que o CONDOMÍNIO venha a sofrer, mas mera penalidade.

210. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados ao CONDOMÍNIO 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.

211. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), o CONDOMÍNIO, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao CONDÔMINO, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no **itens 190 a 192**, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As despesas do CONDÔMINO, 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

212. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA

TIPO A: 52; 53; 73; 74; 75; 102; 103; 106; 124; 125; 126; 127; 128; 129; 133; 134; 135; 136; 137; 138; 139; 151; 152; 153; 154; 155; 159; 164; 165; 167; 169; 170; 171; 173; 174; 176; 177; 178; 182; 183; 186; 187; 188.

VI.2. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B

213. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 130; 132; 140; 141; 144; 145; 147; 148; 149; 150; 160; 161; 162; 166; 168; 172.

VI.3. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C

A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 17; 18; 19; 20; 22; 23; 24; 43; 44; 47; 49; 54; 55; 56; 57; 65; 80; 81; 82; 83; 84; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 96; 97; 98; 142; 143; 146; 163; 179; 180; 181; 189; 190; 191.

VI.4. APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D

214. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 08; 11; 12; 13; 16; 17; 25; 26; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 75; 77; 78; 79; 85; 86; 94; 95; 99; 100; 101; 104; 105; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 185.

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

215. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pelo CONDOMÍNIO, bem como por qualquer CONDÔMINO.

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

217. As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada na Convenção do Condomínio do CONDOMÍNIO.

218. Os casos omissos serão solucionados pelo CONDOMÍNIO, na forma da respectiva Convenção do Condomínio.

219. O CONDOMÍNIO poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do CONDOMÍNIO e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

220. O CONDOMÍNIO 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.