



REGULAMENTO DE USO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK

ÍNDICE

I - DEFINIÇÕES	2
II - DISPOSIÇÕES E OBRIGAÇÕES GERAIS	5
II.1 - Unificação e desmembramento de lotes	6
II.2 - Análise de projetos e fiscalização	6
II.3 - Fechamento do Perímetro da Área	7
II.4 - Acesso à Área Residencial	7
II.5 - Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares	7
II.6 - Águas Pluviais e Esgoto	8
II.7 - Comunicação Visual	8
II.8 - Manutenção dos Lotes Antes da Edificação	8
II.9 - Levantamento Planialtimétrico e Sondagem	8
II.10 - Edificações Pré-Fabricadas	9
II.11 - Helicópteros	9
II.12 - Poços Artesianos	9
II.13 - Obras	9
III - RESTRIÇÕES GERAIS DE USO	13
III.1 - Específicas para Área Residencial	16
III.2 - Específicas para Área Comercial	17
IV - INFRAÇÕES E PENALIDADES	18
V - DISPOSIÇÕES FINAIS	19

01. Para os fins deste Regulamento do Loteamento Residencial Swiss Park, os termos abaixo têm os seguintes significados:

ALINHAMENTO: a linha divisória entre o LOTE e o LOGRADOURO PÚBLICO.

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: a medida entre o PISO TÉRREO e a cumeeira ou qualquer elemento físico da construção, tais como caixas d'águas, antenas, para-raios e similares.

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, conforme o caso.

ÁREA COMERCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada a edificações comerciais e de serviços.

ÁREA CONSTRUÍDA: somatória das áreas construídas dos diversos PISOS de toda a edificação no LOTE.

ÁREA "NON AEDIFICANDI": a área onde não é permitido edificar.

ÁREA OCUPADA: a área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o LOTE.

ÁREA PERMEÁVEL: a área desprovida de edificação ou pavimentação que caracterize impermeabilização do solo, e que possibilite a infiltração das águas pluviais.

ÁREA RESIDENCIAL: parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares.

ASSOCIAÇÕES: as Associações Civas, sem fins lucrativos, constituídas com a finalidade de, entre outras, prestar serviços e administrar o EMPREENDIMENTO e suas etapas de implantação, bem como de fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme o previsto no respectivo estatuto social.

ASSOCIADOS: todos proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre os LOTES RESIDENCIAIS, LOTES COMERCIAIS e LOTES destinados a Habitação Coletiva integrantes LOTEAMENTO RESIDENCIAL SWISS PARK.

BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do PISO.

BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.

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

COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMA: o percentual de aproveitamento do solo para todos os LOTES. É definido em função dos parâmetros de ocupação, RECUOS e gabaritos a que estão submetidos.

DESMEMBRAMENTO DE LOTES: subdivisão de um LOTE em dois ou mais lotes.

DIVISA: a linha limítrofe de um LOTE; divisa direita é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do LOTE e voltada para a TESTADA principal.

EDÍCULA ou INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal separado desta e localizado na área



situada entre a fachada posterior e a DIVISA de FUNDO DO LOTE.

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

EMPREENDIMENTO: empreendimento imobiliário composto pelo LOTEAMENTO e pelos fechamentos parciais do mesmo.

FAIXA DE RECUO: área do LOTE não edificável compreendida entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; podendo ser também à distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

FUNDO DO LOTE: é a DIVISA oposta à frente.

"HABITE-SE": o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar ou utilizar a edificação, podendo também ser chamado de certificado de conclusão de obra.

INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

LOGRADOURO PÚBLICO: é todo e qualquer espaço de uso comum do povo, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes, espaços livres (EL), parques e praças.

LOTE: parcela de terreno do LOTEAMENTO com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos e pedestres.

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

LOTE DE ESQUINA: é o LOTE voltado para dois ou mais LOGRADOUROS PÚBLICOS de circulação de veículos e pedestres.

LOTE DE EXTREMO DE QUADRA: o LOTE que tem uma das laterais voltada para espaço livre (EL).

LOTEADORA: empresa proprietária da área onde resolveu implantar o Loteamento Residencial Swiss Park, qual seja, AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

LOTEAMENTO: o Loteamento Residencial Swiss Park, registrado na matrícula nº 154.069 do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

MARQUISE: prolongamento da laje dos PISOS intermediários e/ou da cobertura, sem acesso ou circulação de pessoas.

MULTA: penalidade aplicada ao transgressor pela transgressão de qualquer uma das normas estabelecidas neste REGULAMENTO.

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

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

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

PATAMAR: a superfície plana e em nível intermediária entre dois lances de escada ou rampa, ou partes de um terreno.

PISO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou



admitindo-se uma variação de nível desde que não gere planos sobrepostos.

PISO MEZANINO: o PISO intermediário entre o piso e o teto de um PISO com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do PISO imediatamente inferior.

PISO SUBSOLO: é o PISO ou PISOS situados abaixo do PISO TÉRREO. A altura máxima do PISO SUBSOLO é de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do LOTE utilizada para o acesso principal. Deverá atender a TAXA DE OCUPAÇÃO estipulada conforme o uso da edificação, e o definido neste REGULAMENTO.

PISO SUPERIOR: o PISO acima do PISO TÉRREO.

PISO TÉRREO: é o plano horizontal situado a 1,20m acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO.

PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

PONTO DE NÍVEL MÉDIO: é a média dos níveis do terreno na guia localizada na TESTADA do LOTE e utilizada para o acesso principal a ele.

PREFEITURA: Prefeitura do Município de Campinas/SP.

PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância entre a frente e o fundo do LOTE; se a forma do LOTE for irregular, adota-se a profundidade média.

QUOTA RATEIO: a quota cobrada pelas ASSOCIAÇÕES referente ao rateio das despesas com a prestação de serviços e investimentos em pró da finalidade das ASSOCIAÇÕES, definida em seu estatuto social.

RECUO: distância entre as DIVISAS do LOTE e o limite externo da projeção da edificação ao qual se aplica, medida perpendicularmente à DIVISA; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo LOTE.

REGULAMENTO: o Regulamento de Uso do Loteamento Residencial Swiss Park de que trata o presente instrumento.

SERVIDÃO: a ÁREA "NON AEDIFICANDI" onde é executada a passagem de canalizações de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

SISTEMA DE LAZER: área destinada ao lazer, em que serão implementados e mantidos, pelas ASSOCIAÇÕES, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos ASSOCIADOS e de terceiros não ASSOCIADOS, na forma do disposto no respectivo estatuto social.

TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO: a taxa cobrada pelas ASSOCIAÇÕES para análise de projetos de construção e alterações, definida no estatuto social das ASSOCIAÇÕES.

TAXA DE OCUPAÇÃO: é o índice obtido dividindo-se a área da projeção horizontal da edificação pela área do LOTE, não se computando nesse cálculo pavimentações descobertas, pergolados descobertos e PISCINA.

TESTADA: o ALINHAMENTO do LOTE lindeira à VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO de acesso ou de maior importância viária, sendo que, no caso de LOTE DE ESQUINA, a TESTADA corresponde ao ALINHAMENTO com o menor segmento de reta lindeiro à VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO.

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

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



UNIFICAÇÃO DE LOTES: o reagrupamento de LOTES para a constituição de novos LOTES.

VENDEDORA: a empresa AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa com sede nesta cidade, na Rodovia Anhanguera Km 89,5, Jardim do Lago, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.643.549/0001-67, com seu contrato social devidamente registrado na JUCESP sob nº 35.214.337.455 em 13/01/1997.

VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: é o LOGRADOURO PÚBLICO destinado a circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

VIELA SANITÁRIA: as ÁREAS "NON AEDIFICANDI" destinadas a receber redes públicas de esgoto sanitário ou de drenagem de águas pluviais.

II - DISPOSIÇÕES E OBRIGAÇÕES GERAIS

02. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e a ocupação do solo, a proteção ambiental e a análise de projetos no âmbito do LOTEAMENTO, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração de tais preceitos.

02.01. Os dispositivos do presente REGULAMENTO, somente poderão ser alterados após deliberação específica em Assembléia Geral das ASSOCIAÇÕES, nos termos de seu Estatuto Social, e desde que tenha anuência expressa da LOTEADORA AGV CAMPINAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

03. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto na legislação federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pelas ASSOCIAÇÕES Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de OBRAS, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

04. 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 pelas ASSOCIAÇÕES.

05. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os titulares de direitos, proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos e sobre os lotes, associados ou não, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no estatuto social das ASSOCIAÇÕES, cabendo ao COMPRADOR ou COMPRADOR/FIDUCIANTE, subscritores deste, todos os direitos e obrigações descritos neste REGULAMENTO inerentes ao(s) ASSOCIADOS(S) como se seus próprios nomes estivessem grafados no lugar do termo "ASSOCIADO".

06. Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente, na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.

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

II.1 - UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES

08. É permitida a UNIFICAÇÃO DE LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar um único LOTE, desde que devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal e que seja averbada junto ao Registro de Imóveis competente.

08.01. Somente são permitidos DESMEMBRAMENTOS de LOTES nas seguintes hipóteses:

- a) para desfazer UNIFICAÇÃO voltando a situação original dos LOTES;
- b) para permitir Divisão equitativa entre co-proprietários de dois ou mais LOTES previamente unificados, devendo neste caso ser respeitado a área total mínima de 360,00m² e a TESTADA mínima de 12,00m² para cada novo LOTE.

08.02. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO DE LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.

08.03. Tanto na ÁREA RESIDENCIAL como na ÁREA COMERCIAL observar-se-á o seguinte:

a) para LOTES contíguos por DIVISA lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente pela TESTADA constante da respectiva matrícula originária.

b) para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitida a unificação para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS, mantendo as TESTADAS originais, sendo que no LOTE, assim resultante, somente é permitida a construção de EDIFICAÇÃO MONOBLOCO.

II.2 - ANÁLISE DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

09. Antes de ser submetido a aprovação pelas autoridades competentes, todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO DE LOTES deverão ser previamente apresentados para análise da ASSOCIAÇÃO, a qual, todavia, limitar-se-á a aferir a adequação da planta as restrições urbanísticas dispostas no presente REGULAMENTO, não envolvendo essa análise qualquer responsabilidade da VENDEDORA/LOTEADORA ou ASSOCIAÇÃO, quanto a aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público.

10. Para a análise dos projetos, o ASSOCIADO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO os documentos por esta julgados necessários ao perfeito entendimento e análise dos mesmos, conforme o caso.

11. Depois de analisado o projeto com a conseqüente constatação do integral cumprimento das disposições deste REGULAMENTO, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO deverá, então, submetê-lo à apreciação das autoridades competentes. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS.

12. O ASSOCIADO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente analisado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

13. Caso o ASSOCIADO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante de projeto analisado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à análise do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

14. Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO, conforme o estatuto social da ASSOCIAÇÃO.

15. 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 às disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.



15.01. O ASSOCIADO deverá permitir à pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item 22 acima o acesso ao LOTE e à edificação.

II.3 - Fechamento do Perímetro da ÁREA RESIDENCIAL

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

17. Incumbe ao ASSOCIADO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE.

18. O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento dos LOTES atinjam os locais onde eles se situarão. A LOTEADORA poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de LOTES.

19. As ASSOCIAÇÕES promoverão a manutenção do muro ou gradil de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO.

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

II.4 - Acesso à ÁREA RESIDENCIAL

21. Em virtude dos diversos fechamentos parciais de perímetro das ÁREAS RESIDENCIAIS, correspondentes às etapas de implantação do LOTEAMENTO "RESIDENCIAL SWISS PARK", nos termos do contrato padrão do loteamento, o acesso de todas as pessoas e veículos em cada um desses fechamentos, ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

II.5 - Instalações Elétricas, Telefônicas e Similares

22. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pelas ASSOCIAÇÕES e das concessionárias de serviços públicos.

II.6 - Águas Pluviais e Esgoto

23. Todo proprietário é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos nas FAIXAS DE RECUO lateral e dentro de uma faixa de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deste RECUO. A não observância deste dispositivo ou qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da MULTA TIPO C.

24. Os proprietários dos LOTES envolvidos deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado às ASSOCIAÇÕES.

25. Deverão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

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

27. As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta e o esgoto será lançado em rede pública existente.

28. É proibida a utilização inversa das redes.

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

nível das redes existentes.

30. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotos.

II.7 - Comunicação Visual

31. Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pelas ASSOCIAÇÕES, especificamente para essa finalidade, na portaria do LOTEAMENTO.

31.01. Nos LOTES em OBRA é permitida apenas a fixação das placas previstas no item 37.10, alínea "d", deste REGULAMENTO.

31.02. Na ÁREA COMERCIAL, nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a instalação nas faixas de RECUOS de tabuleta (out-door) ou painel, seja para publicidade própria ou de terceiros.

II.8 - Manutenção dos LOTES Antes da Edificação

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

II.9 - Levantamento Planialtimétrico e Sondagem

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

II.10 - Edificações Pré-Fabricadas

34. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, assim entendido as que contenham sistema construtivo constituído principalmente por elementos pré-fabricados, construídos fora do canteiro de OBRAS ou quando acarretem em projeto-tipo.

II.11 - Helicópteros

35. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido nas áreas externas aos fechamentos parciais do Loteamento, em local previamente determinado pela LOTEADORA e/ou ASSOCIAÇÃO constituída para administrar o Loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK como um todo.

II.12 - Poços Artesianos

36. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites do LOTE, desde que em estrita observância à legislação aplicável, mediante a obtenção da devida licença junto ao órgão competente e prévia autorização das ASSOCIAÇÕES.

II.13 - OBRAS

37. São normas a serem observadas pelo ASSOCIADO:

37.01. Início da OBRA

a) A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente

da análise de projetos para o local pelas ASSOCIAÇÕES, mediante pedido por escrito assinado pelo ASSOCIADO, indicando o período necessário para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto às ASSOCIAÇÕES.

b) Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto analisado pelas ASSOCIAÇÕES com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito das ASSOCIAÇÕES.

c) Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com as ASSOCIAÇÕES, a vistoria de gabarito obrigatória.

d) Caso a OBRA localize-se em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, fica expressamente proibida a utilização do espaço livre (EL) e área verde (AV) que fizer DIVISA com o LOTE.

e) Antes de iniciar e durante a OBRA, o LOTE deverá ser fechado por TAPUMES com no mínimo 2,00m (dois metros) de altura, os quais deverá ser mantidos pintados, podendo ocupar até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do PASSEIO.

37.02. Pessoal de OBRA

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

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

c) Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar às ASSOCIAÇÕES no prazo de 24 (vinte e quatro) horas para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA.

37.03. Horário de funcionamento da OBRA

a) Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 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 considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

b) 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 pelas ASSOCIAÇÕES.

c) Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após às 8:00 horas.

37.04. Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material

a) O alojamento para vigia e ossanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO.

b) Para LOTES que tenham muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pela LOTEADORA, a implantação do alojamento para vigia ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido muro, gradil ou alambrado.

c) 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.

d) 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.

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

- f) Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- g) É permitido o pernoite de apenas uma pessoa por OBRA, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso as ASSOCIAÇÕES constatem a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao LOTEAMENTO negado.

37.05. LOTE DE APOIO

- a) É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação às ASSOCIAÇÕES de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.
- b) 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.
- c) O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE alterada.
- d) Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelas ASSOCIAÇÕES.

37.06. Materiais de construção para uso nas OBRAS

- a) A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a análise do projeto pelas ASSOCIAÇÕES e apresentação do ALVARÁ.
- b) 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 a OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item 99.03.
- c) 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 espaços livres (EL).
- d) É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA que venha a interferir na qualidade do PISO, no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, áreas de lazer ou espaços livres (EL).
- e) 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.
- f) O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA.
- g) É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.
- h) O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- i) Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a via pública, possibilitando a decantação de sólidos.
- j) Não serão permitidos o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.
- k) Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.
- l) O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por conta das ASSOCIAÇÕES.

37.07. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

- a) obras de terraplanagem deverão ser evitadas ao máximo, de forma a se preservar o quanto possível, a TOPOGRAFIA ORIGINAL DOS LOTES, sendo que em caso de extrema necessidade, o ASSOCIADO deverá solicitar autorização às ASSOCIAÇÕES para a execução

de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

b) Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO deverá apresentar às ASSOCIAÇÕES, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

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

d) Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DOS LOTES vizinhos.

e) A topografia original da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus nessa faixa.

f) A topografia original das praças públicas, espaços livres (EL) e canteiros públicos não poderá ser alterada.

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

h) Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas, jardins e espaços livres (EL) da ÁREA RESIDENCIAL.

37.08. Interrupção da OBRA

a) Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 30 (trinta dias) dias corridos, o ASSOCIADO deverá: (a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no LOTE e no LOTE DE APOIO; (b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; (c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA; e d) da maneira mais perfeita possível, manter os vãos (portas e janelas) revestidos com folhas de material resistente que deverá ser mantida pintada, de forma a ocultar totalmente a obra, não ficando visível de seu exterior, nem acessível a terceiros como crianças, funcionários, visitantes e etc.

b) Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro através de tapume, 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.

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

37.09. Ligações de água e energia

a) Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO deverá apresentar às ASSOCIAÇÕES autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

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

37.10. Inspeção de OBRAS

a) As ASSOCIAÇÕES poderão 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.

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

c) No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o ASSOCIADO fica obrigado a comunicar imediatamente às ASSOCIAÇÕES, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto às ASSOCIAÇÕES e posteriormente à PREFEITURA.

d) Na frente da OBRA, deverá ser fixada 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 1,50m² (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (um metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

e) Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, após a análise do projeto pelas ASSOCIAÇÕES, será permitida a instalação de placa informativa de "futuras instalações" das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pelas ASSOCIAÇÕES e poderá manter-se no LOTE durante o decorrer do andamento da OBRA.

37.11. PASSEIO

a) O ASSOCIADO deverá executar as OBRAS necessárias para adequar o PASSEIO ao padrão definido pelas ASSOCIAÇÕES, devendo ser preservada pelo ASSOCIADO e permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE alterada.

b) a área do PASSEIO que corresponder, em linha, à frente ou ao lado de cada LOTE, deverá ser mantida sempre livre e limpa pelos proprietários dos respectivos LOTES, bem como com pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área gramada no sentido longitudinal, podendo impermeabilizar o restante.

c) os danos eventualmente causados na área do PASSEIO por veículo de carga, maquinários ou ferramentas, deverão ser imediatamente reparados pelo titular de direito responsável, inclusive com a reconstrução e alinhamento das guias e sarjetões em padrão idêntico ao destruído.

37.12. Fim de OBRA, "HABITE-SE" e ocupação da edificação

a) Ao término da OBRA, o ASSOCIADO deverá requerer às ASSOCIAÇÕES a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do "HABITE-SE" à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO somente será concedida pelas ASSOCIAÇÕES depois de verificados: (a) o integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO; (b) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE ou no LOTE DE APOIO; (c) a reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO; e (d) o pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.

b) Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO, o ASSOCIADO deverá protocolar o pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.

c) Obtido o "HABITE-SE", antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO deverá apresentá-lo às ASSOCIAÇÕES, para confrontação dos dados do "HABITE-SE" obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO anteriormente expedida.

d) Caso a confrontação de dados referida na alínea "c" acima não aponte qualquer divergência, o "HABITE-SE" será considerado aceito pelas ASSOCIAÇÕES para os fins previstos no respectivo estatuto social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, as ASSOCIAÇÕES realizarão uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO o valor equivalente à TAXA DE ANÁLISE DE PROJETO.

e) Após a nova vistoria referida na alínea "d" acima, as ASSOCIAÇÕES poderão considerar o "HABITE-SE" aceito, conforme alínea "d" acima; ou expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO, para que o ASSOCIADO possa requerer novo "HABITE-SE" à PREFEITURA.

f) Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO referida na alínea "e" acima, uma nova vistoria será realizada pelas ASSOCIAÇÕES a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO comprovar que protocolou novo pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO. O valor equivalente à TAXA DE ANÁLISE será cobrado para cada nova vistoria realizada.

g) É expressamente vedada a ocupação da edificação antes da obtenção do "HABITE-SE" e respectiva aceitação pelas ASSOCIAÇÕES.

h) Aceito o "HABITE-SE" pelas ASSOCIAÇÕES, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO deverá ser precedida de comunicação às ASSOCIAÇÕES com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

III - RESTRIÇÕES DE USO

38. Para LOTES que possuam faixa "non aedificandi", seu RECUO corresponderá à própria faixa "non aedificandi", e, quando esta for menor que os limites acima, o RECUO deverá obedecer esses limites.

39. Os recuos definidos no presente REGULAMENTO referem-se ao alinhamento da alvenaria da edificação e em havendo projeções de BEIRAL ou MARQUISE, estes não poderão ter largura superior a 0,70m (setenta centímetros) nas laterais e 1,20m (um metro e vinte centímetros) na frente, de forma que não projetem águas pluviais nos lotes de terrenos vizinhos. As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer RECUO.

40. No 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) contado da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE ao piso modificado, porém, não poderão ser utilizadas como pátio de serviços incompatíveis com a sua destinação precípua, ou seja, áreas de circulação, iluminação, ventilação e jardins.

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

42. Nos LOTES onde, sobre o RECUO de fundo foi instituída uma faixa "non aedificandi" de 3,00m de largura em toda a sua extensão para passagem de canalização de rede pública de coleta de esgoto, sobre a referida faixa, não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicar a canalização, ficando o proprietário do LOTE responsável pela danificação a que der causa da rede existente em seu LOTE.

43. A FAIXA DE RECUO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo mantida a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE nas DIVISAS laterais dentro do RECUO frontal.

44. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE dentro da FAIXA DE RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de talude (aterros ou cortes) com INCLINAÇÃO máxima na proporção de 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura, e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros), excluídas as contenções para rampas de acesso à garagem que poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto ao ALINHAMENTO e altura máxima final de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação, não sendo permitida a utilização de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras.

45. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO, contando a partir de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do PONTO DE NÍVEL MÉDIO do meio-fio da via de circulação interna que corresponder à TESTADA do LOTE segundo a TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, considerando como nível máximo para o térreo, até o ponto de nível máximo da cumeeira da edificação, será no máximo de 09,00m (nove metros).

46. 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 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura.

47. Não é permitida a execução de MUIROS DE ARRIMO junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do LOTEAMENTO, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes (aterros ou escavações), estes deverão ter uma INCLINAÇÃO máxima na proporção de 1,5:1 (um e meio por um) = base:altura, e finalizar, junto ao referido muro, gradil ou alambrado na TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais, os taludes deverão ser finalizados junto a canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma

original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

48. Fica vedado o fechamento por muro ou sebe viva na TESTADA dos LOTES, sendo permitido o fechamento das linhas divisórias da parte frontal dos LOTES somente por sebe viva, devendo ser mantida através de podas, não podendo ultrapassar a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível do solo, em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE ou final do MURO DE ARRIMO, ficando autorizado nas linhas divisórias da parte posterior e na linha divisória do fundo do lote, o seu fechamento por muro em alvenaria com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

49. Para fins do item anterior, entende-se por linhas divisórias da parte frontal dos lotes, aquelas compreendidas entre a área de passeio de pedestres e o alinhamento de frente da alvenaria da edificação principal e por linhas divisórias da parte posterior dos lotes, aquelas compreendidas entre o alinhamento de fundo da alvenaria da edificação principal e a linha divisória de fundo do lote.

50. Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com espaços livres (EL) de uso público, excetuando-se os fechamentos executados pela loteadora, somente poderá ser feito fechamento em gradil ou sebe viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE ou final do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder a 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se altura máxima total de 2,00m (dois metros). Quando mureta e gradil forem executados sobre MURO DE ARRIMO, a somatória do muro, mureta e gradil, não poderá exceder a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

51. Os fechamentos de DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO, quando no encontro com o muro de fechamento, gradil ou alambrado executado pela loteadora, não podem exceder a altura destes três últimos, devendo ser chanfrados na proporção máxima de 45° (quarenta e cinco graus) a partir de no mínimo 2,00m (dois metros) de RECUO de qualquer DIVISA. Nestas condições, a somatória do fechamento de DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um acima do outro, não poderão exceder a altura do fechamento executado pela loteadora, sem prejuízo do disposto acima.

52. Será permitida, após a expedição do ALVARÁ, a construção de depósito provisório no respectivo LOTE, para guarda de materiais a serem utilizados na construção principal, bem como ligações provisórias de água, luz, etc.

53. É expressamente proibida a utilização das áreas públicas do loteamento, bem como áreas pertencentes às ASSOCIAÇÕES, destinadas à utilização de todos os moradores, como acesso exclusivo dos LOTES eventualmente confrontantes com ditas áreas, inclusive como guarda e depósito de materiais a serem utilizados pelos condôminos nas respectivas construções, mesmo que por curto tempo.

54. O depósito provisório deverá ser demolido, se, dentro de 90 (noventa) dias de sua instalação, não se iniciar a construção principal.

55. 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.

56. 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 pelas ASSOCIAÇÕES.

57. As construções implantadas em LOTES DE EXTREMO DE QUADRA devem respeitar as características físicas e paisagísticas dos espaços livres (EL) limítrofes, não sendo permitidas alterações na topografia original, fechamento com cerca viva, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais espaços livres, vedada, ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pela loteadora. As ASSOCIAÇÕES poderão, para



os casos onde se verifique problema de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar as espécies.

58. No LOTE que contiver espaços sobre os quais estão proibidas quaisquer edificações, espaços estes denominados áreas *non aedificandi* ou vielas sanitárias, deverá ser observado fielmente tais restrições, deixando o solo permeável em ditos espaços, utilizando-os como jardins, mas computando-os para efeito dos cálculos da taxa de ocupação e do coeficiente de utilização.

III.1- RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS PARA A ÁREA RESIDENCIAL

59. A área mínima de construção da unidade unifamiliar é de 130,00m² (cento e trinta metros quadrados).

60. O COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO MÁXIMA é de 1,00 ou 100% (cento por cento). Define-se coeficiente de utilização como sendo o fator pelo qual a área de terreno, onde está compreendida a área destinada a jardim e quintal, deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida para edificação da respectiva residência, não se considerando ao citado cálculo as áreas de subsolo observado para tal o nível térreo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), a contar do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do lote.

61. A área de projeção da edificação principal (com um ou mais PISOS) não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 50% (cinquenta por cento).

62. Para a utilização de PISO SUBSOLO, a ocupação deverá atender ao especificado no item 44 acima e aos RECUOS definidos no item 24, assim como deverá respeitar a altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do PONTO DE NÍVEL MÉDIO da TESTADA do LOTE.

63. É permitida a construção de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela FAIXA DE RECUO frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro) até a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contados da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, no trecho onde o mesmo for edificado.

64. Todos os LOTES 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 previstas neste REGULAMENTO.

65. 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.

66. A edificação obedecerá aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios:

a) RECUO frontal: 4,00m (quatro metros) contados a partir da linha de divisa do LOTE com o PASSEIO; devendo conter 60% (sessenta por cento) de sua área permeável;

b) RECUO de fundo: 3,00m (três metros);

c) RECUO lateral: 2,00m (dois metros) contados a partir da linha de divisa lateral do LOTE, sendo facultado o recuo de apenas um lado, devendo neste caso, obrigatoriamente, situar-se do lado cuja a face esteja mais voltada para o Leste verdadeiro, e quando a divisa coincidir com a linha leste/oeste, esse recuo deverá ficar ao norte da linha;

67. Na FAIXA DE RECUO frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no lado oposto ao do RECUO lateral obrigatório e no padrão estipulado pelas ASSOCIAÇÕES. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o RECUO frontal.

68. Não é permitida a construção de EDÍCULAS, sendo permitida a construção de uma única residência por LOTE, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

68.01. Será permitida a construção de uma residência unifamiliar sobre mais de um Lote de Terreno; desde que pertençam ao mesmo proprietário, e este promova a competente averbação de unificação nas respectivas matrículas dos imóveis, junto ao Registro de Imóveis competente.

69. 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, exceto nos LOTES exclusivamente destinados para esse fim.

70. 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 exercerem 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.

70.01. O disposto acima não se aplica em relação ao estabelecimento e funcionamento das ASSOCIAÇÕES e seu SISTEMA DE LAZER, previamente definidos.

71. Observado o disposto no item 73.01., não são permitidas instalações de dependências destinadas à criação de animais, tais como galinheiros, coqueiras, chiqueiros, etc; e, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança.

71.01. 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.

72. Os LOTES destinados a Sede Social das ASSOCIAÇÕES, SISTEMA DE LAZER e portarias poderão ter utilização diversa daquelas mencionadas acima, razão pela qual não estão sujeitos às restrições deste REGULAMENTO, em especial as previstas no item 72 acima.

III.2 - RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ÁREA COMERCIAL

73. A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA não poderá ser inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

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

75. É permitida a construção de MUIROS DE ARRIMO nas DIVISAS, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela FAIXA DE RECUO frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro) até a altura máxima de 2,00m (dois metros) contados da TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE, no trecho onde o mesmo for edificado.

76. A edificação obedecerá aos seguinte RECUO mínimo obrigatório:

a) RECUO frontal: 6,00m (seis metros) contados a partir do LOTE com o PASSEIO, podendo ser utilizado para estacionamento de veículos de forma que não atrapalhe o trânsito de pedestres pelo PASSEIO.

77. No RECUO frontal e lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo

projeto deverá observar as disposições deste REGULAMENTO e ser submetido à análise das ASSOCIAÇÕES e aprovação da PREFEITURA.

78. Na FAIXA DE RECUO frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão estipulado pelas ASSOCIAÇÕES e no lado cuja a face esteja mais voltada para o Oeste verdadeiro, e quando a divisa coincidir com a linha leste/oeste, esse recuo deverá ficar ao sul da linha. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o RECUO frontal. Não é permitida a instalação de guarita dentro do RECUO frontal.

79. É permitido o desenvolvimento de qualquer atividade admitida em Lei nas edificações a serem executadas nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

80. É obrigatório ao ASSOCIADO adotar as medidas necessárias para a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças, poluentes, excesso de ruído ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente, bem como a reparação dos danos que venham a ser causados.

80.01. As ASSOCIAÇÕES poderão exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida no LOTE.

81. 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.

81.01. Os LOTES destinados à implantação de poços para abastecimento do empreendimento, não estão sujeitos às restrições deste REGULAMENTO, em especial as previstas no item 13 acima.

IV - INFRAÇÕES E PENALIDADES

82. 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.

83. As MULTAS serão estabelecidas e aplicadas pelas ASSOCIAÇÕES, levando-se em conta a gravidade da infração, não podendo ser seu valor inferior a um salário mínimo nacional vigente a época da aplicação das mesmas.

84. As MULTAS serão computadas a partir da data estabelecida na notificação da irregularidade e renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

85. Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, as ASSOCIAÇÕES notificarão o infrator, concedendo prazo ao ASSOCIADO para que a irregularidade seja sanada.

86. A notificação de que trata o item 103 acima poderá ser enviada ao ASSOCIADO por meio de correspondência entregue na OBRA ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro das ASSOCIAÇÕES, uma vez que tal notificação não requer



modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar o LOTE e a infração cometida.

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

88. 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.

89. As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima "QUOTA RATEIO", sendo que elas reverterão a favor das ASSOCIAÇÕES.

90. O pagamento das MULTAS pelo ASSOCIADO não implica em compensação por eventuais perdas e danos que as ASSOCIAÇÕES venham a sofrer, mas mera penalidade.

91. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados às ASSOCIAÇÕES 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.

92. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 30 (trinta dias), as ASSOCIAÇÕES, após o decurso do prazo para retomada da OBRA constante da notificação encaminhada ao ASSOCIADO, poderão tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item 99.08., 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.

V - DISPOSIÇÕES FINAIS

93. As disposições deste REGULAMENTO não se aplicam aos LOTES pertencentes às ASSOCIAÇÕES, os quais serão utilizados como Sede Social e Sistema de Lazer.

94. Na utilização do lote deverão ser respeitadas, além das disposições convencionais do presente contrato, as normas e decretos da Prefeitura Municipal, do Código Sanitário, da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente), ou ainda outras que possam advir, isentando de qualquer responsabilidade a VENDEDORA/LOTEADORA.

95. As ASSOCIAÇÕES poderão 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.

96. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA/LOTEADORA ou pelas ASSOCIAÇÕES, bem como por qualquer ASSOCIADO.

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

98. As ASSOCIAÇÕES poderão 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.

99. As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada no estatuto social das ASSOCIAÇÕES e desde que tenha a anuência da VENDEDORA/LOTEADORA.



100. Os casos omissos serão solucionados pelas ASSOCIAÇÕES, na forma do respectivo estatuto social.

Campinas, 16 de março de 2006.

COMPRADOR (A, AS, ES)

VENDEDORA