

**CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO INTERNO DA
ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11
(NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS)**

1. Generalidades

1.1. Este Código foi elaborado em conformidade com as Leis Federais, Estaduais e Municipais para projetos, obras e reformas, bem como diante observação das Restrições Contratuais admitidas na aquisição de imóveis na Associação Alphaville Residencial 11, no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo, através da aprovação de projetos, fiscalização de obras, expedição de Carta Liberatória para obtenção do "Habite-se" junto à Municipalidade e observação permanente pela Associação e pelos Órgãos Públicos competentes.

1.2. As condições a seguir têm por finalidade precípua assegurar o uso apropriado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

2. Restrições de Uso dos Lotes

2.1. Os Lotes situados na Associação Alphaville Residencial 11, destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar.

2.1.1. Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (observado o item 3.4.2 deste código), por lote original de planta do loteamento ou por lotes unificados. As construções se destinarão única e exclusivamente a habitação para uma família e seus empregados.

2.1.2. Fica, portanto, estabelecido que não será permitida a construção de edifício de apartamentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, clubes, entidades religiosas ou qualquer atividade correlata.

2.2. Não será permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e as condições de criação interfiram no bem estar da vizinhança, desrespeitando a Lei do Silêncio e os princípios básicos de higiene e saúde determinados pelo setor de Engenharia Sanitária.

3. Das Restrições Para Projeto, Construção Nova e Reforma.

3.1. Afastamento das divisas

3.1.1. A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) Recuo frontal de 5,00 (cinco) metros, contados do alinhamento do terreno com o passeio público de 3,50 (três e meio) metros, até a edificação.

b) Recuo de fundos de 3,00 (três) metros, contados da divisa de fundos até a edificação.

c) Recuo lateral de 1,50 (um e meio) metros de ambos os lados contados das divisas até a edificação;

d) Todos os recuos mínimos obrigatórios deverão ser medidos em faixa constante (cotados perpendicularmente às divisas em linha reta e tangentes às divisas em curva) das linhas de divisa à alvenaria acabada, observando que sacadas, floreiras em balanço, lareiras, dutos, ou qualquer elemento arquitetônico ou técnico, não poderão existir sobre as faixas de recuo mínimo determinadas nas alíneas "a", "b" e "c", salvo o duto da Lareira/Churrasqueira, condensadoras de ar condicionado, quando situados nos recuos, deverá estar a altura mínima de 2,00 (dois) metros do piso acabado, não podendo ultrapassar a projeção do beiral.

e) Serão permitidos sobre as faixas de recuos mínimos obrigatórios laterais e fundos pergolados não cobertos nas dimensões e proporções estabelecidas no Código de Edificações da Prefeitura de Santana de Parnaíba. Somente serão permitidos pergolados descobertos entre a construção principal e a edícula desde que mantida a distância mínima de 1,00m entre as construções e o pergolado. Os pergolados cobertos são permitidos, observando as alíneas a, b, c.

f) Serão permitidas coberturas fixas em balanço, desde que fixadas na construção principal e/ou na edícula, e que não ultrapasse a projeção de 0,70m de largura sobre os recuos laterais e 1,00m de largura sobre o recuo frontal e de fundos.

3.2. Beirais de cobertura

3.2.1. Os beirais da cobertura poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório 0,70 m sobre o recuo mínimo lateral exigido e o máximo de 1,00 (um) metro sobre o recuo frontal e/ou de fundos, incluindo nesta condição a edícula.

3.2.2. Respeitadas as projeções dos beirais sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório dispostas no item anterior, será considerado projeção de beiral o máximo de 0,70 metros contado da alvenaria acabada em todo o contorno da edificação e respectiva edícula. Qualquer medida excedente, mesmo que em balanço, será considerada como área construída.

3.3. Abrigo para automóveis ou garagem

3.3.1. No caso da existência de abrigo para autos ou garagem, será permitida sua construção encostada em uma das divisas laterais (sobre a faixa de recuo mínimo determinada na alínea "c" do item 3.1.1), por uma extensão máxima de 7,00 (sete) metros contados obrigatoriamente a partir da faixa de recuo frontal de 5,00 (cinco) metros, a qual deverá ficar totalmente livre podendo apenas ser utilizada como acesso em nível ou respeitando o aclive máximo de 15% (quinze por cento) e o declive máximo de 20% (vinte por cento) em rampa para veículos. Sua construção deverá respeitar o recuo mínimo exigido na lateral oposta (observar item 3.1.1 alínea "c" e item 3.5.1) e Passeio Público.

3.3.2. Os abrigos ou garagem encostados na divisa lateral não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,50 (três e cinquenta) metros cotados do piso acabado interno ao ponto mais alto da cobertura no alinhamento da parede que encosta na divisa, não sendo permitida sobre este alinhamento a execução de alvenaria ou instalação de gradis. O uso, ocupação e acesso à cobertura da garagem sobre o recuo mínimo obrigatório de 1,50m deverá ser impedido com elemento arquitetônico ou paisagístico, caracterizando-se o local apenas como telhado, laje de cobertura ou jardineira, exceto quando tratar-se de abrigo de autos/garagem no subsolo e o nível da cobertura deste não ficar acima do nível do 1º piso (térreo).

3.3.3. Deverá ser edificada a parede de fechamento total na linha de divisa lateral onde foi projetado a garagem ou abrigo, descaracterizando a abertura de janelas ou vãos de iluminação e/ou ventilação voltados para o vizinho. Caso o abrigo faça divisa com Jardim Público, o fechamento lateral é opcional respeitando o item 10.14.1 quanto à construção de mureta no local, porém o acesso dos veículos deverá ser feito unicamente pela frente do lote determinado em documento de propriedade.

3.3.4. Os abrigos ou garagem, quando encostados na divisa lateral, e sua cobertura com caimento para esta, deverão prever a captação (calha) e condução das águas de chuva.

3.4. Edículas

3.4.1. A edícula terá sempre sua construção térrea (único pavimento), não sendo permitidos outros pavimentos como subsolo e terraço sobre a laje de cobertura, respeitando a altura máxima de 3,50 (três e cinquenta) metros cotados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura. Deverá ser construída estritamente encostada na divisa de fundos, podendo encostar em uma das divisas laterais e respeitando o recuo mínimo obrigatório na lateral oposta. Será obrigatório o afastamento mínimo de 3,00 (três) metros da alvenaria acabada da edícula à alvenaria acabada da construção principal, salvo o disposto no item 3.4.2.

3.4.2. Para os lotes 01 a 08 da Quadra 01, não será permitida a construção de edícula, caracterizando-se a edificação como monobloco e respeitando os recuos determinados nas alíneas "a", "b", "c" e "d" do item 3.1.

3.4.3. A edícula não poderá ser edificada antes do início da construção principal.

3.4.4. A largura máxima para construção de edícula é de 4,00 (quatro) metros da divisa de fundos, exceto quando localizada em lote sem construção de residência e incorporado ao lote com residência; onde a largura poderá chegar até 40% do comprimento desse.

3.5. Afastamento obrigatório para lotes em extremo da quadra

3.5.1. Os lotes situados em extremos de quadras e que fazem divisa lateral com o jardim público, obedecerão recuo mínimo de 2,00 (dois) metros da referida divisa para a construção principal, piscina/casa de máquina e fossa séptica,

sendo respeitados os demais recuos de acordo com as especificações das alíneas "a", "b", "c" e "d" do item 3.1 deste Código.

3.5.2. Nos lotes situados em extremos de quadras, somente serão permitidas Edículas respeitando o afastamento mínimo do limite lateral com o jardim público, equivalente a 50% (cinquenta por cento) da extensão da linha de divisa de fundos descrita em documento de propriedade, podendo ser construída encostada na linha de divisa lateral oposta.

3.6. Fechamento das propriedades

3.6.1. Será obrigatória a construção de muros de fechamento da propriedade construída em seus limites (laterais e fundos), sendo obrigatória a proteção quanto à infiltração, respeitando o item 10.14.1 e a faixa de recuo frontal mínimo determinada na alínea "a" do item 3.1.1, na qual não serão permitidos muros de qualquer material e alvenarias, grades, alambrados ou similares. Será permitido na faixa de recuo frontal retrocitada a execução de guarda-corpo para proteger desníveis superiores a 1,00m de altura.

3.6.2. Os muros de divisa poderão ser construídos em comum acordo com os proprietários dos lotes lindeiros, perante a apresentação de documento assinado pelos interessados. No caso de existência de muros de divisa em imóvel vizinho, o proprietário deste poderá autorizar o proprietário vizinho a utilizar seu muro em comum acordo, mediante apresentação de documento assinado pelas partes, sem a necessidade de construir novo muro lindeiro. A altura mínima permitida para os muros da divisa é de 1,60 (um e sessenta) metros e altura máxima de 2,00 (dois) metros contados a partir do piso acabado, respeitando o item 3.7.1. e 3.7.2.

3.6.3. Os muros de divisa deverão apresentar tratamento arquitetônico internamente e externamente, com no mínimo, massa grossa sarrafeada e pintura, não sendo permitida a calação. Na área externa do muro a pintura deverá ser obrigatoriamente na cor branca ou na cor da residência, mas nos casos que já existirem residências vizinhas, poderá ser feito o acordo entre os moradores.

3.6.4. Quando o muro ao ser construído ficar acima de muro existente, o acabamento externo (item 3.6.3) deverá estar concluído no máximo após 10 (dez) dias úteis do término da elevação do muro.

3.6.5. No caso de existência de muros vizinhos em acordo com o item 3.6.2, e estes estejam mais altos do que a altura dos muros a serem edificados, estes poderão ser elevados até o respaldo dos muros existentes.

3.6.6. É obrigatória a colocação de rufos no topo dos muros de divisa a serem construídos, e contra-rufos quando estes apresentarem desníveis em relação aos já edificados. Poderá ser utilizada outra solução técnica que impossibilite a infiltração de água entre os muros.

3.7. Muros de arrimo, cortes e aterros

3.7.1. Os muros de arrimo para lotes em aclave ou declive não poderão ultrapassar o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do desnível natural longitudinal do terreno na divisa de fundos sendo que nas divisas laterais não poderão ultrapassar a altura de 3,00 (três) metros.

3.7.2. Sobre o muro de arrimo em corte ou aterro, será obrigatória a execução de muro de divisa com altura definida no item 3.6.2.

3.7.3. Quando a altura dos muros de arrimo ultrapassar a 1,00 (um) metro, será obrigatório a apresentação de uma cópia da A.R.T. do responsável técnico pela execução de tais muros. Não será permitido o início da obra, sem a apresentação de tais documentos.

3.7.4. Os muros de arrimo deverão ser devidamente calculados independentes de muros vizinhos quando da modificação da topografia natural do terreno.

3.7.5. Será permitido o escalonamento do muro de arrimo de fundos em corte ou aterro, desde que atendido o item 3.7.1. A distância mínima entre os muros deverá ser de 0,50 (meio) metro.

3.8. Especificação para a faixa de recuo frontal

3.8.1. A faixa de recuo frontal determinada na alínea "a" do item 3.1.1 somente poderá ser utilizada como jardim e/ou acesso à edificação. Na faixa do Passeio Público (3,50 metros) é expressamente proibida a execução de cercas-vivas, degraus e/ou rampas e qualquer elemento que a obstrua, respeitando o item 10.4.3.

3.8.2. Na faixa de recuo frontal somente será permitida a construção de abrigo para cavalete de água, entradas de força, telefone, campainha ou similar, caixa de correio, TV, e filtro de água. Não será permitida a execução de abrigo de gás nesta faixa de recuo, devendo ser atendido o item 3.9.

3.8.3. O abrigo para cavalete de água, entrada de força, telefone, campainha ou similar e caixa de correio não poderá ultrapassar as dimensões máximas de 1,80 (um e oitenta) metros de altura, 60 (sessenta) centímetros de largura e 2,20 (dois e vinte) metros de comprimento, devendo ser situado no limite frontal do terreno com o passeio público. Quando da existência de filtro de água e este for executado interno ao abrigo de água e força, o abrigo não poderá ter comprimento maior que 50% do recuo frontal. Qualquer alteração nas dimensões exigidas deverá ser justificada através de Projeto Aprovado pelas concessionárias de Água, Esgoto, Energia Elétrica e Telefonia. A caixa de correio deverá atender a Legislação Municipal.

3.8.4. As ligações de energia elétrica, telefone, TV, campainha, hidráulica ou similar deverão ser executadas subterrâneas na faixa de recuo frontal.

3.9. Abrigo de gás

3.9.1. O abrigo de gás poderá ser edificado respeitando a faixa de recuo frontal incorporado à construção principal ou edícula, ou encostado na divisa lateral, não podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00 (dois) metros, largura máxima de

0,50 (meio) metro e comprimento máximo de 2,00 (dois) metros. Será permitida a execução de registro/medidor de gás no recuo frontal em conformidade com as normas da Concessionária. Em qualquer opção, o abrigo de gás deve situar-se com acesso externo e ventilação permanente.

3.10. Subsolos

3.10.1. Os recuos mínimos obrigatórios dispostos neste regulamento prevalecem mesmo em caso de subsolo, ainda que totalmente abaixo do perfil natural do terreno, independentemente do uso a que se destina, incluindo-se nesta restrição o abrigo de autos.

3.11. Piscina e Caixas d'água

3.11.1. As piscinas, reservatórios, caixas d'água e casa de máquinas, deverão obedecer os recuos mínimos obrigatórios descritos no item 3.1.1 alíneas "a", "c" e "d", 3.5.1 e 1,50 (um e meio) metros da divisa de fundos.

3.11.2. Após a execução, o proprietário deverá manter a piscina limpa e tratada, de acordo com o Código Sanitário, caso contrário a Vigilância Sanitária será comunicada e o Alpha 11 tomará as providências necessárias após o vencimento da notificação emitida, apropriando os custos ao proprietário.

4. Ocupação e aproveitamento dos lotes

4.1. Taxa de ocupação

4.1.1. A área de maior projeção horizontal da construção principal (sobrepostos todos os pavimentos), somadas a área da edícula, não poderá ultrapassar 55% (cinquenta e cinco por cento) da área do terreno.

4.2. Coeficiente de aproveitamento.

4.2.1. A área total construída, somados todos os pavimentos, garagem, edícula, varanda, pergolado coberto e sacada, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) da área do terreno.

4.3. Cálculos de ocupação e aproveitamento.

4.3.1. Ficam excluídos dos cálculos de ocupação e aproveitamento: beirais de cobertura com até 70 (setenta) centímetros, abrigo de cavalete de água, entradas de força e telefone, abrigo de gás e TV a cabo.

4.3.2. Quando houver piscina a área da mesma não será incluída nos cálculos de ocupação e aproveitamento determinados nos itens 4.1.1 e 4.2.1, porém deverá ser incluída em área total de construção para registro cadastral do município.

5. Características Gerais das Edificações

5.1. Nenhuma habitação poderá ter mais que 2 (dois) pavimentos acima do nível da rua.

5.1.1. Para os casos que possuem mais de um pavimento acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso térreo, independente do uso ao qual se destina, não poderá ultrapassar 1,00 (um) metro acima do nível no ponto médio da guia fronteira ao lote.

5.1.2. Nenhuma construção poderá ultrapassar a altura máxima de 10,00 (dez) metros contados do nível no ponto médio da guia fronteira ao lote até o ponto mais alto da cobertura, incluindo volume de caixa d'água ou similares.

5.1.3. Quando houver aclive ou declive acentuado do lote, será permitido o escalonamento do pavimento térreo, tendo-se como nível inicial 1,00 (um) metro acima do nível no ponto médio da guia fronteira. Não serão permitidos desníveis superiores a meio pé-direito posterior ou anterior ao escalonamento, restringindo a altura deste à 1,50 (um e cinquenta) metros contados do primeiro ao último nível do piso acabado interno à residência. O escalonamento será permitido no sentido longitudinal e/ou transversal desde que o aclive ou declive natural do terreno seja comprovado através de levantamento planialtimétrico assinado por técnico responsável.

5.2. Não serão permitidas construções de casas com características pré-fabricadas. Entende-se por casas pré-fabricadas aquelas que utilizam projetos em série ou modulares, independente do material empregado. Serão admitidos materiais pré-fabricados e pré-moldados desde que utilizados para compor parte e/ou parcialmente um projeto exclusivo.

5.3. Não será permitida a existência de vãos de iluminação para a área entre o pavimento superior e cobertura, a qual deverá ser caracterizada exclusivamente como local de manutenção para caixa d'água e correlatos, sem permanência humana, e ter acesso interno somente através de alçapões localizados na laje/forro de cobertura do pavimento superior com dimensão máximo de 1,20m x 1,20m cada.

5.4. Poderá existir compartimento em alvenaria acima da laje do pavimento superior da construção principal, com dimensões mínimas suficientes para acondicionar condensadoras de ar condicionado, aquecedores e caixas d'água, devendo ser respeitado o item 5.3 quanto à caracterização, vãos de iluminação e acesso interno. Nos casos de coberturas em telhado metálico que não permitam acesso sob o mesmo ou em lajes impermeabilizadas, será permitido acesso único vertical no retrocitado compartimento, com dimensão máxima de 0,80m x 2,10m para manutenção da cobertura.

6. Servidão de Passagem de Esgoto e Águas Pluviais

6.1. Todo e qualquer proprietário de imóvel na Associação Alphaville Residencial 11, fica obrigado a ceder passagem em regime de Servidão para esgoto e águas pluviais para lote vizinho de fundos, desde que seja constatada a inexistência de rede pública na rua em frente do mesmo que o atenda, ou por impossibilidade técnica de escoamento em função da topografia. Quando da negativa do proprietário cedente em autorizar a passagem da servidão para o lote de fundos, a Associação poderá adotar as providências legais necessárias para cumprimento desta determinação, conforme subitem 11.10.3 (Ação Judicial - para infrações ao item: 6.1.).

6.2. A servidão será concedida em faixa de recuo lateral obrigatório determinado na alínea "c" do item 3.1.1, afastada das fundações da edificação e dos muros. Deverá ser executada com tubulação subterrânea, com profundidade mínima de 70 cm (setenta centímetros), e com distância de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa do terreno, conforme normas específicas, para esgoto e águas pluviais independentes, no recuo lateral de maior active.

6.3. Execução e Manutenção da Servidão

6.3.1. Lotes sujeitos a passagem de Servidão, quando edificados deverão prever 02 (dois) tubos de 6" (seis polegadas), de diâmetro mínimo sob a edícula e áreas pavimentadas da faixa de recuo lateral, para posterior passagem da tubulação definitiva de 4" (quatro polegadas) pelo usuário, sem transtornos ao cedente. A tubulação prevista deverá ultrapassar 1,20 (um e vinte) metros das áreas pavimentadas e da edícula. Será de responsabilidade do proprietário cedente a previsão para passagem de Servidão e a alteração de Servidão já executada em lote a ser edificado.

6.3.2. Lotes que necessitam passagem de esgoto e águas pluviais em regime de Servidão, deverão solicitar anuência do proprietário cedente anteriormente à execução dos serviços.

6.3.3. Em toda e qualquer conclusão ou reparo de rede de Servidão deve ser solicitada a presença de fiscalização da Associação Alphaville Residencial 11, antes do aterramento, para verificação da execução do serviço sem o qual não será fornecida a Carta Liberatória para Habite-se.

6.3.4. Fica a cargo do usuário da servidão a manutenção da mesma, mas, caso o lote de passagem de servidão venha a executar obras ou reformas e interfira em mudanças na servidão, caberá a este a responsabilidade técnica e financeira, pela nova execução da servidão.

6.4. Deverão ser obedecidas as orientações executivas na época da apuração do projeto.

6.5. Não é permitido o deságue em rede existente, ou seja, cada residência deve dispor de instalações independentes.

6.6. É obrigatório o sistema de drenagem em todo o lote que possua cotas topográficas superiores ou inferiores aos lotes vizinhos, a fim de impedir infiltrações futuras.

7. Composição de Lotes - Unificação e Desmembramento

7.1. Poder-se-ão unir dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um único lote. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

7.2. Será permitido o desmembramento de lotes unificados de modo a formar dois ou mais lotes individuais, respeitando as seguintes restrições específicas para lotes vazios, residências à construir ou remanescentes:



- a) Frente mínima 12,00 metros.
- b) Área mínima de um lote 360,00 m².
- c) Obediência a todas as restrições estabelecidas neste Código de Edificação Interno e Prefeitura Municipal.

7.3. Para lotes contíguos lateralmente será exigida a manutenção da profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo ser incorporados unicamente por testada de frente.

7.4. Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a incorporação para a formação de um único lote com duas frentes. Para o lote resultante não será permitida a construção de edícula, devendo a edificação caracterizar-se como "monobloco" e respeitar a faixa de recuo mínimo de 5 (cinco) metros em ambas as frentes.

7.5. Não será permitida em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união de lotes.

7.6. Para lotes contíguos lateralmente, somente será permitida a construção de uma única edícula, respeitando as demais condições descritas nos itens 3.4 e 3.5.2.

7.7. Para lotes de extremo de quadra já edificadas e com edícula construída, a unificação somente será permitida após a demolição da edícula em atendimento ao item 3.4.

8. Considerações Gerais

8.1. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos e edificações, utilizando uma única placa, com dimensões não superior à 50x70 cm, ficando desde já a Associação autorizada a retirar as placas que não estiverem enquadradas neste padrão.

8.2. Os proprietários obrigam-se a manter limpos e com a vegetação aparada todos os imóveis (lotes vazios, lotes de apoio, obras, obras paradas, casas vazias, casas habitadas), tendo em vista o alto nível do loteamento, a valorização dos lotes e evitar a poluição visual. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do regulamento poderá ser exigido pela Associação Alphaville Residencial 11, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lote no loteamento.

8.3. Intervenção em Árvores e Vegetações.

8.3.1. É expressamente proibido o corte, "poda drástica" (corte de mais de 50% do total da massa verde da copa, corte da parte superior da copa, com eliminação da gema apical, e corte de somente um lado da copa, ocasionando o desequilíbrio estrutural da árvore, (conforme citação do Artigo 13 da Lei municipal nº 3778/2019.)), transplante, destruição ou modificação de árvores das "áreas comuns" não edificantes. Quando necessário, deverá o proprietário requerer formalmente seu pleito junto ao Departamento Técnico da Associação, o qual fará avaliação técnica face à Legislação e normas vigentes e sendo

aprovado, reportará o pedido à Prefeitura do Município para autorização necessária, devendo ser obedecido o parecer do Órgão Municipal. Todos os custos relativos ao processo correrão por conta do interessado.

8.3.2. Para corte, "poda drástica" (corte de mais de 50% do total da massa verde da copa, corte da parte superior da copa, com eliminação da gema apical, e corte de somente um lado da copa, ocasionando o desequilíbrio estrutural da árvore, (conforme citação do Artigo 13 da Lei municipal nº 3778/2019.)), ou transplante de espécies vegetais localizadas em área particular ou sob concessão de manutenção pelo associado, que necessitam de autorização face à Legislação Ambiental vigente, o proprietário deverá fazer seu pedido na Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Eventualmente a Associação poderá auxiliar o proprietário na obtenção da autorização necessária, se solicitado formalmente pelo interessado, devendo ser obedecido o parecer do Órgão Municipal. Todos os custos relativos ao processo correrão por conta do proprietário.

9. Aprovação de Projetos

9.1. Obrigatoriedade para Aprovação de Projetos.

9.1.1. Todos os projetos para a construção, reformas, modificações com alteração de área e/ou fachada, bem como projetos de integrações paisagísticas de áreas públicas, deverão ser previamente analisados e aprovados pela Associação Alphaville Residencial 11, que verificará a obediência às normas internas, em conformidade com exigências dos Órgãos Públicos competentes e Restrições Contratuais. Após a aprovação do projeto pela Associação, o proprietário ou responsável deverá dar prosseguimento às aprovações pela Prefeitura Municipal para emissão do Alvará de Construção ou Reforma.

9.1.2. Os projetos para reformas e modificações internas, sem alteração de área, fachada ou estrutura, deverão ser comunicados pelo proprietário para análise pela Associação Alphaville Residencial 11, que verificará a obediência às normas internas, em conformidade com exigências dos Órgãos Públicos competentes e Restrições Contratuais, para emissão de autorização da reforma. Poderão ser exigidos documentos técnicos necessários à aprovação em conformidade com o item 9.3 deste Código de Edificação. O atendimento às exigências solicitadas pelo Alpha 11 não eximem o proprietário quanto à necessária consulta e providências exigidas pelo Órgão.

9.2. Uma vez aprovado o projeto, não poderá o proprietário executar obra diversa, nem introduzir aberturas, pisos, escadas ou níveis não declarados, bem como aumento de beirais especificados na respectiva planta, sob pena de ser advertido por escrito para que recomponha a obra ou prédio a seu estado original.

9.3. Para a aprovação pela Associação deverão ser apresentados ao Setor de Aprovação de Projetos todos os elementos necessários à análise do projeto conforme anexo 1 deste Código de Edificação, na forma de plantas, cortes, fachadas, memoriais e demais documentos relacionados. Poderão ser exigidos outros documentos não relacionados para melhor entendimento do projeto.

9.4. A representação gráfica dos Projetos para construções novas ou reformas que trata o item 9.1 deverá apresentar, além dos itens mínimos exigidos pela Prefeitura Municipal e pelo Código Sanitário, o estipulado nos itens 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro) do Anexo 1 deste Código de Edificação.

9.5. O setor de aprovação dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências retro determinadas, liberando ao proprietário vias do projeto, memoriais, informativos, autorizações de lote de apoio, orientações para canteiros de obras e cópia de contrato de locação de serviços, devidamente carimbadas e assinadas pelo proprietário, autor do projeto, responsável pela obra e representante legal da Associação Alphaville Residencial 11. Serão retidas as vias dos documentos necessários ao arquivo da Associação.

9.6. O proprietário terá o prazo de 2 (dois) anos da data de aprovação do projeto pelo Alpha 11, para iniciar a obra. Após esta data, o projeto será arquivado e, caso queira iniciar a obra, terá que efetuar uma nova aprovação.

9.7. Deverá ser quitada junto à Associação Alphaville Residencial 11, taxa referente à aprovação do projeto, no valor equivalente à 2 (duas) VRM's (VALOR DE REFERÊNCIA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA) por lote da planta original do loteamento.

9.8. Quando da alteração de projetos por modificações ou reforma, será cobrada 01 (uma) VRM até 50% (cinquenta por cento) da área aprovada alterada. Se a alteração for superior a 50% (cinquenta por cento), será considerada a aprovação de projeto substitutivo com taxa de aprovação integral, conforme item 9.7.

10. Regulamento de Obras e Reformas

10.1. Serviços preliminares, Implantação do Canteiro de Obras e Reformas de Pequena Monta.

10.1.1. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pela Associação, mediante solicitação por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período previsto para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à Segurança da Associação Alphaville Residencial 11.

10.1.2. Qualquer tipo de atividade em obra nova ou reforma com alteração de área, exceto o disposto no item 10.1.1, desde a terraplanagem, implantação do barraco e alojamento, delimitação com cerca e tapumes, somente será permitido com aprovação do projeto pela Associação Alphaville Residencial 11 e apresentação do Alvará de Construção/Reforma da Prefeitura de Santana de Parnaíba, junto à Associação Alphaville Residencial 11, conforme estipulado no item 9.1.1.

10.1.3. Qualquer tipo de atividade em obra nova ou reforma sem alteração de área, fachada ou estrutura, exceto o disposto no item 10.1.1, desde a terraplanagem, implantação do barraco e alojamento, delimitação com cerca e tapumes, somente será permitido com a comunicação do projeto à Associação Alphaville Residencial 11 para análise e, se necessária, respectiva emissão de

autorização para reforma, conforme estipulado no item 9.1.2. Para reformas de acabamento e manutenção, sem alteração do projeto aprovado, o proprietário deverá apresentar descrição sucinta dos serviços para análise e liberação pelo Departamento Técnico.

10.1.4. Quando da execução de reformas ou serviços de manutenção, o proprietário deverá providenciar proteção às residências vizinhas de modo a evitar algum tipo de dano às mesmas. Caso a proteção não seja compatível com o tipo de serviço a ser executado, poderá a Associação solicitar a adequação da situação à necessidade.

10.2. Lotes de Apoio

10.2.1. Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra/reforma, mediante apresentação à Associação Alphaville Residencial 11, de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente, com prazo máximo de 1 (um) ano, após este período será necessário uma nova autorização ou a devolução conforme estabelece o item 10.2.6.

10.2.2. O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra/reforma em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando Alamedas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro, exceto em imóveis de extremo de quadra nas situações abaixo:

a) quando o proprietário apresentar uma solicitação para uso como apoio, bem como um termo de compromisso obrigando-se a devolver a área em seu estado original ou que haverá a Integração Paisagística, conforme item 10.14,

b) quando o proprietário formalizar solicitação exclusiva para acomodação de caçambas no jardim público lindeiro pelo período máximo de 05 dias úteis, mantendo-as sempre cobertas conforme item 10.7.7 e recompondo o local imediatamente após o uso.

10.2.3. Não serão permitidas instalações de banheiros ou W.C., fossa negra, alojamento ou qualquer tipo de construção provisória no lote de apoio, exceto para guarda de materiais.

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

10.2.5. O lote de apoio deverá ser fechado em seu perímetro, com tapume, de altura 2,20 (dois e vinte) metros. Para o caso de lotes de apoio de extremo de quadra, o tapume frontal deverá respeitar o recuo de 8,50 (oito e meio) metros da guia e o tapume lateral obedecer ao recuo de 5,00 (cinco) metros da divisa com a área pública, tendo suas alturas de 2,20 (dois e vinte) metros, sendo que não será permitido o armazenamento de materiais e/ou entulhos, fora do perímetro tapumado.

10.2.6. Após a autorização do Departamento Técnico para a retirada do tapume da obra, e/ou a solicitação para desocupação do lote de apoio por não ser mais necessário à execução da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado

conforme os padrões determinados pela Associação Alphaville Residencial 11, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da autorização e/ou solicitação acima referida. Caso o requisitante não cumpra este item integralmente, a Associação executará os serviços necessários e apropriará os custos ao mesmo, além da aplicação das penalidades cabíveis.

10.3. Tapumes

10.3.1. Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, o canteiro de obras deverá ser tapumado. Somente será permitida a retirada dos tapumes da obra/reforma após solicitação formal do proprietário ao Departamento Técnico e atendimento aos seguintes quesitos:

- a) a obra deve estar pintada;
- b) os caixilhos devem estar instalados, não permitindo acesso de terceiros;
- c) inexistência de materiais e ferramentas no recuo frontal;
- d) o recuo frontal deve estar totalmente finalizado e limpo, com exceção do paisagismo.

10.3.2. Os tapumes deverão ser de madeira, chapa galvanizada ou ecológica (material reciclado) com altura entre 2,00 (dois) e 2,20 (dois e vinte) metros em toda a frente do terreno e nas divisas com lotes lindeiros. O tapume frontal deverá respeitar o afastamento de 1,50 (um e meio) metros, da guia fronteira. Deverão ser tapumados todos os limites do canteiro de obras, inclusive lote de apoio, que façam divisa com lote não edificado.

10.3.3. O canteiro de obras ou lote de apoio, deverá ter tapumes com altura de 2,20 (dois e vinte) metros em divisa com áreas de lazer ou jardim público.

10.3.4. Deverão ser tapumados todos os limites do canteiro de obras, inclusive lote de apoio, que façam divisa com lotes já edificados e habitados, com altura estipulada no item 10.3.2, protegendo o muro vizinho e preservando a privacidade dos moradores. Após atendida a condição acima, é obrigatório o uso de tela fachadeira de nylon no alinhamento das divisas do lote até a altura da construção, a qual somente poderá ser retirada mediante solicitação formal ao Departamento Técnico e respectiva autorização.

10.3.5. Poderá ser solicitado o fechamento total ou parcial do canteiro de obras com tapumes com altura determinada pela Associação, caso sejam constatadas interferências desagradáveis da vizinhança.

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

10.3.7. Todos os tapumes exigidos deverão ser mantidos adequadamente e pintados de forma homogênea na cor verde, para melhor harmonia urbana do Residencial.

10.4. Terraplanagem, estaqueamento, fundações, uso de explosivos e jardinagem.

10.4.1. Devem ser respeitados os horários determinados pela Associação para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

10.4.2. Todas as obras/reformas de aterro ou desaterro, estaqueamento, fundações, jardinagem e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

10.4.3. A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na faixa de 3,50 (três e meio) metros de largura.

10.4.4. Em caso de uso de explosivos o proprietário da obra e respectivo responsável técnico, deverão informar ao Departamento Técnico que irá solicitar a apresentação dos documentos necessários para posterior liberação dos serviços, conforme estabelece a NP28 (Normas de Procedimento para Utilização de Explosivos).

10.4.5. Caso as obras/reformas de terraplanagem, fundações e jardinagem venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados e lavagem do passeio público. Caso contrário, será lavrada multa conforme previsto neste Regulamento.

10.5. Alojamento e barracão de obras.

10.5.1. Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio, e não será permitido o pernoite.

10.5.2. Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.

10.5.3. Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais deverão ser construídos em madeira, ou containers de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados na cor verde.

10.5.4. Os barracões em obras novas somente poderão ser construídos na parte frontal do lote com altura máxima de 4,50 (quatro e cinquenta) metros, obedecendo o recuo de 1,50 (um e cinquenta) metros a partir das divisas laterais, quando da existência de residências vizinhas. No caso de reformas serão permitidos barracões nos fundos do lote, observando a altura e recuos supracitados.

10.5.5. É obrigatória a construção de no mínimo um banheiro no interior do barracão, ou a utilização de banheiros químicos regulamentados, para uso exclusivo dos funcionários e respectivos prestadores de serviço da obra.

10.5.6. É obrigatória a instalação de uma lixeira frontal ao alojamento / barracão, sendo que o lixo deverá ficar no mínimo a 80 (oitenta) centímetros do solo. O lixo deverá estar acondicionado em sacos apropriados, obedecendo as datas e horários da coleta.

10.6. Estrutura Provisória

10.6.1. O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à fossa negra, a qual deverá ser inutilizada com a conclusão ou paralisação da obra.

10.6.2. As ligações provisórias de água e luz deverão ser solicitadas às respectivas concessionárias e executadas conforme especificações das mesmas. Posteriormente, com a conclusão da obra deverá ser solicitada ligação definitiva. Não será permitida a utilização de energia e água de lotes vizinhos onde se faça necessário o cruzamento sobre as vias públicas de fios e mangueiras.

10.7. Depósito de materiais para obra/reforma

10.7.1. Todo o material de construção só poderá ser armazenado no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio público, vias públicas, jardins públicos ou áreas de lazer da Associação.

10.7.2. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2,00 (dois) metros, não podendo em hipótese alguma ser apoiado sobre o tapume de fechamento da obra.

10.7.3. 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.

10.7.4. Não será permitido o depósito e permanência de detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e lote de apoio, por período superior à 10 (dez) dias. Após este prazo, a Associação removerá através de Empresa contratada, apropriando os custos ao proprietário, sem prejuízo às penalidades previstas neste Regulamento.

10.7.5. A liberação de entrada de materiais para a obra/reforma fica vinculada à aprovação do projeto pela Associação Alphaville Residencial 11 e a apresentação do respectivo Alvará emitido pela Prefeitura de Santana de Parnaíba, devendo ser respeitados os horários permitidos de segunda a sexta-feira, com entrada a partir das 8:00 horas e saída até às 17:00 horas, sendo expressamente proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados.

10.7.6. Não será permitido a queima de entulho, lixo, bem como colchões e materiais que possam causar poluição ambiental.

10.7.7. Quando da utilização de caçambas para a retirada de entulho, materiais etc., estas deverão permanecer frontais à obra/residência ou respectivos lotes de apoio, cobertas com lona ou tela, não sendo permitida a colocação no passeio público (faixa de 3,50m a contar da guia frontal), nas Alamedas e jardins públicos, sendo passível de multa, independente da notificação. No caso de obras com cercamento/tapumes a caçamba deverá ficar dentro dos limites do canteiro.

10.7.8. Todo caminhão transportador de materiais passíveis de derramamento (brita, areia, terra, entulho, etc.) deve transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no residencial.

10.7.9. Não será permitida a permanência de lixo orgânico nos limites do canteiro de obras e lote de apoio por período superior à 48 horas. Após este prazo, a Associação removerá através de Empresa contratada, apropriando os custos ao proprietário, sem prejuízo às penalidades previstas neste Regulamento. Deverá ainda ser seguido o estipulado no Regulamento Interno quanto à limpeza, manutenção, acondicionamento de resíduos e horários de coleta.

10.7.10. Todo entulho, detritos e materiais remanescentes das obras novas ou reformas deverão ser acondicionados e destinados a local apropriado, devendo ser seguido o estabelecido no Regulamento Interno da Associação.

10.8. Acesso de colaboradores terceiros à obra:

10.8.1. Todo o processo que possibilita o acesso dos colaboradores terceiros à obra/reforma, deverá seguir os devidos dispositivos do Regulamento Interno Alpha 11.

10.9. Horário de funcionamento da obra

10.9.1. Somente será permitido o trabalho em obras na Associação Alphaville Residencial 11, de segunda à sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas, não sendo permitido o trabalho aos sábados, domingos e feriados, em conformidade com Regulamento Interno.

10.10. Interrupção de Obras

10.10.1. Caso a obra não se inicie ou seja interrompida por período superior a 60 (sessenta) dias, o proprietário deverá adotar as providências adequadas a cada caso descrito abaixo, levando-se em conta que caberá ao proprietário ou responsável, todo e qualquer ônus relativo à regularização, em conformidade com o Regulamento Interno:

a) Canteiro instalado e obra não iniciada: Todo material depositado na obra e lote de apoio deve ser removido do local pelo proprietário, incluindo barracos e tapumes caso tenham sido instalados. O proprietário será comunicado via postal com prazo de 10 (dez) dias úteis para a devida regularização.

b) Obra iniciada e fundação realizada: O proprietário deverá comunicar a paralisação por escrito à Associação Alphaville Residencial 11, e providenciar a retirada de detritos, lixo e materiais, demolir banheiros e W.C., aterrar fossas e outras escavações, além da liberação e reconstituição do lote de apoio.

c) Obra paralisada: Todas as obras paralisadas deverão manter o canteiro de obras tapumado em todo o seu perímetro, sendo que o lote de apoio da obra deverá ser liberado e reconstituído. Todo o material remanescente deverá ser abrigado e trancado em uma das dependências da obra.

10.11. Inspeção de Obras

10.11.1. Todo proprietário concede à Associação Alphaville Residencial 11, o direito de realizar inspeções relativas à segurança e higiene.

10.11.2. Fica reservado o direito ao Departamento Técnico da Associação Alphaville Residencial 11, de inspecionar as obras sempre que julgar necessário, sem prévio aviso ao proprietário. O Departamento Técnico não tem responsabilidade técnica pelas obras/reformas, não podendo interferir na forma construtiva, qualidade da mão de obra e/ou materiais utilizados. Em caso de qualquer alteração no projeto, cabe ao proprietário contatar o Departamento Técnico, o qual irá orientar e solicitar os documentos necessários, conforme estabelece o item 9.

10.11.3. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas cópias integrais do projeto aprovado pela Associação Alphaville Residencial 11 e Prefeitura Municipal, cópia do Alvará para construção, bem como cópia de comunicações, autorizações e instruções baixadas pela Associação Alphaville Residencial 11, incluindo o presente regulamento.

10.11.4. Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número do registro no CREA/CAU e ART/RRT, e número de registro junto à Prefeitura, além do número do Alvará de Construção e número de identificação oficial da futura residência junto à Prefeitura. A placa deverá ter dimensões de 80x50 cm contendo todas as supracitadas informações.

10.11.5. Deverá ser providenciada a dedetização e desratização da obra pelo proprietário ou responsável a cada 120 (cento e vinte) dias, devendo ser apresentado comprovante de execução do serviço por Empresa ou profissional especializado.

10.11.6. O proprietário e/ou responsável técnico pela obra/reforma deverá solicitar ao Departamento Técnico, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis para agendamento, vistoria nas seguintes situações:

a) Antecipadamente à concretagem de fundações, bases, pisos, estruturas superiores ou qualquer elemento com ou sem função estrutural;

b) Antecipadamente à instalação de coberturas de qualquer material;

c) Ao final de cada uma das etapas abaixo: Locação da Obra, Fundação, Alvenaria e Cobertura;

d) Após realizada a vistoria, se considerado o atendimento às restrições deste Código, o Departamento Técnico dará o "de acordo" ao proprietário e à portaria para liberação de maquinários e equipamentos concernentes ao serviço. Caso contrário procederá com a notificação e orientação aos responsáveis, bem como ao Departamento de Segurança para salvaguarda do atendimento às normas do Alpha 11.

10.11.7. É de total responsabilidade do proprietário e/ou responsável técnico da obra a fiel execução da construção em consonância às medidas do Projeto aprovado na Associação e Prefeitura Municipal, não cabendo à Associação a responsabilidade sobre quaisquer divergências ocorridas na obra em relação ao projeto aprovado.

10.12. Responsabilidade do proprietário

10.12.1. O proprietário responderá civil e criminalmente perante a Associação Alphaville Residencial 11, e perante terceiros, por eventuais danos causados, seja pela utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e outras hipóteses pressupostas, assim como por atos e atitudes de empregados prepostos, empreiteiros, prestadores de serviços e quaisquer outras pessoas ligadas direta ou indiretamente à obra. Fica ressalvado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.

10.13. Fim de Obra - Habite-se

10.13.1. A Carta Liberatória para expedição de Habite-se pela Prefeitura, somente será expedida pela Associação Alphaville Residencial 11, após a verificação dos itens abaixo relacionados:

a) Apresentação de cópia do Alvará para Construção e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

b) Cumprimento de todas as normas estabelecidas pela Associação Alphaville Residencial 11, e pelo poder Público através desta regulamentação;

c) Apresentação da conta de água e esgoto, e o laudo de vistoria das ligações da água pluvial e esgoto realizados pela Associação Alphaville Residencial 11;

d) Apresentar conta da concessionária constando a ligação definitiva de esgoto;

e) Limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da edificação e lote de apoio;

f) Pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas;

g) Caso exista piscina, esta deverá estar com 100% de sua capacidade de água limpa e tratada.

10.13.2. A Carta Liberatória expedida pelo Alpha 11, terá validade de 1 (um) mês. Caso o proprietário venha solicitar a revalidação, deverá ser realizada uma nova vistoria para emissão da Carta revalidada.

10.14. Integração de áreas públicas lindeiras às edificações.

10.14.1. É obrigatória a construção de mureta de alvenaria até 40 (quarenta) centímetros de altura máxima contados do nível natural do terreno ou do piso acabado interno em casos de corte e aterro, separando o lote das áreas comuns e dos jardins. Este muro deve estar pronto quando for feita a cobertura da casa. Acima desta mureta poderá ser instalada cerca de tela ou ornamento paisagístico, como dormentes, bambus e similares, além de fechamento em "vidro de segurança". No caso de fechamento em vidro este deverá ser temperado, certificado por profissional e/ou Empresa especializada, com suas características e espessuras em conformidade com as normas da ABNT, bem como identificado com sinalização ou paisagismo de forma a tornar-se

perceptível, evitando acidentes. A altura do fechamento somada à altura da mureta não poderá ultrapassar o total de 2,00m contados do piso acabado do imóvel.

10.14.2. É vedada a integração de áreas comuns aos lotes, porém, a Associação Alphaville Residencial 11, poderá estudar a integração paisagística dessas áreas mediante solicitação por escrito do proprietário interessado, acompanhada do projeto paisagístico, em conformidade com o item 9.1.1, o qual será analisado por Engenheiro Agrônomo da Associação para posterior aprovação pela Diretoria da área.

10.14.3. A Associação Alphaville Residencial 11 poderá aprovar a integração em caráter provisório, ficando por conta do proprietário interessado a efetivação do projeto e as despesas relativas à execução.

10.14.4. Após a integração paisagística pelo proprietário interessado, toda a manutenção e conservação da área passa a ser de responsabilidade do mesmo, podendo ser revogada se identificada a falta de manutenção pelo associado por um período superior a 30 dias após notificado. No caso de venda/transferência do imóvel, faz-se necessária a renovação da cessão pelo novo proprietário.

10.14.5. Em caso da revogação da autorização de integração paisagística, não caberá ao requerente qualquer tipo de indenização pela Associação Alphaville Residencial 11.

10.15. Fossa Séptica, Rede de Esgoto e Ligação de Água Pluvial.

10.15.1. O proprietário deve seguir as normas e posturas da Engenharia Sanitária e as prescritas pela Associação Alphaville Residencial 11, para a execução do sistema de esgoto, fossa séptica e caixa de inspeção de ligação.

10.15.2. É expressamente proibido o lançamento de efluentes ou detritos na rede coletora de águas pluviais. O esgoto será lançado em fossa séptica e desta para a rede pública de esgoto.

10.15.3. Durante a escavação da fossa séptica, ao final de cada dia de trabalho, deverá esta ser coberta para evitar acidentes.

10.15.4. O proprietário deve solicitar a presença da fiscalização de obras da Associação Alphaville Residencial 11, antes da ligação e fechamento da fossa séptica, para que seja feita a inspeção e dado o respectivo laudo.

10.15.5. As Águas Pluviais serão canalizadas para rede pública (boca de lobo) mais próxima, sendo de responsabilidade do proprietário e responsável técnico, o escoamento das águas pluviais captadas abaixo do nível da guia, caso seja necessário.

10.15.6. Quando da passagem da tubulação de águas pluviais pelo passeio público ou sob a sarjeta frontal a lotes e lindeiros, o proprietário da obra deverá concluir a execução dos serviços no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, incluindo a recomposição de toda a área danificada, caso contrário a Associação executará, apropriando os custos.

11. Penalidades e Defesas

11.1. As penalidades previstas neste regulamento:

- a) Advertência escrita;
- b) Multa pecuniária;
- c) Embargo.

11.2. A advertência por escrito é privativa da Diretoria Executiva e/ou de seus prepostos com poderes para tal, e será aplicada através de uma notificação ("Comunicado único de Irregularidade") feita em duas vias assinada por funcionário da obra/reforma e deixada uma via no local, além de correspondência enviada ao proprietário via postal com A.R. ou contra-recibo, contendo a descrição sucinta da irregularidade estabelecendo o prazo de 10 (dez) dias úteis para sua regularização. Este prazo poderá ser prorrogado para mais 10 (dez) dias úteis pela Diretoria Executiva, se evidenciado a insuficiência do mesmo em relação ao tempo necessário para regularizar a situação.

11.3. A pena de multa será sempre aplicada em sessão de Diretoria Executiva e por meio de votos, após a discussão do fato gerador, fundamentando-se tal decisão ainda que resumidamente.

11.4. Para fixação da multa tomar-se-á como base o valor do VRM vigente na data que ocorrer a sessão de Diretoria Executiva. Em caso de extinção deste índice, este será substituído por outro conforme determinação da Associação.

11.5. Tanto na pena de advertência escrita, quanto da multa, caberá defesa escrita ou oral a ser oferecida em reunião de Diretoria Executiva. No caso de indeferimento, não caberá novos recursos no âmbito da Associação Alphaville Residencial 11.

11.6. A aplicação de qualquer penalidade pela Associação Alphaville Residencial 11, não afasta nem impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal. Fica assegurado ao corpo de Segurança o direito de apreensão de coisas e objetos relacionados à infração praticada.

11.7. Toda a renda auferida pela aplicação de pena pecuniária reverterá em benefício da Associação, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

11.8. A infração de qualquer dos itens deste Regulamento poderá ocasionar, além da multa, o embargo da obra até a sua regularização, conforme estabelece o item 13 deste Regulamento.

11.9. O proprietário será sempre avisado via postal com A.R., e terá o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento da multa, para regularizar a sua situação. Este prazo poderá ser prorrogado para mais 10 (dez) dias úteis pela Diretoria Executiva, se evidenciado a insuficiência do mesmo em relação ao tempo necessário para regularização da situação.

11.10. Ficam estabelecidas as seguintes multas, sem prejuízo de outras medidas judiciais cabíveis, para os seguintes casos:

11.10.1. 10 vezes o VRM e possível Ação Judicial - para infrações aos itens: 3.11.2 / 10.2.6 / 10.10.1.b / 10.10.1.c / 10.11.5 / 10.15.1 / 10.15.2 / 10.15.3 / 10.15.4 / 10.15.5 / 10.15.6.

11.10.2. 10 vezes o VRM e possível Ação Judicial - para infrações aos itens: 2.1.1 / 2.2 / 3.1 / 3.2 / 3.3 / 3.4 / 3.5 / 3.6 / 3.7 / 3.8 / 3.9 / 3.10 / 3.11.1 / 4.1 / 4.2 / 5.4 / 6.5 / 6.6 / 7.2 / 7.4 / 7.5 / 7.6 / 7.7 / 8.2 / 8.3.1 / 8.3.2 / 9.1 / 9.1.1 / 9.1.2 / 9.2 / 9.3 / 9.4 / 9.6 / 10.1.2 / 10.1.3 / 10.1.4 / 10.2.1 / 10.2.2 / 10.2.3 / 10.2.4 / 10.2.5 / 10.3.1 / 10.3.2 / 10.3.3 / 10.3.4 / 10.3.5 / 10.3.6 / 10.3.7 / 10.4.1 / 10.4.2 / 10.4.3 / 10.4.5 / 10.5.1 / 10.5.2 / 10.5.3 / 10.5.4 / 10.5.5 / 10.6.1 / 10.6.2 / 10.10.1.a / 10.14.1 / 10.14.2.

11.10.3. Possível Ação Judicial - para infrações ao item: 6.1.

11.10.4. 2 vezes o VRM e possível Ação Judicial - para infrações aos itens: 6.2 / 6.3.1 / 6.3.2 / 6.3.3 / 8.1 / 10.5.6 / 10.7.1 / 10.7.2 / 10.7.3 / 10.7.4 / 10.7.5 / 10.7.6 / 10.7.7 / 10.7.8 / 10.7.9 / 10.9.1 / 10.11.1 / 10.11.2 / 10.11.3 / 10.11.6 / 10.11.4 / 10.14.4.

11.10.5. 8 vezes o VRM e possível Ação Judicial - para infrações aos itens: 5.1.1 / 5.1.2 / 5.1.3 / 5.2 / 5.3.

11.11. Poder-se-á aplicar multa por reincidência, com valor em dobro ao do estabelecido no item 11.10, se constatada a não regularização da situação notificada após o vencimento da primeira multa emitida ou ainda, quando identificada a reincidência da transgressão do mesmo item deste Código dentro do prazo de 180 dias. A aplicação desta segunda multa deverá ser seguir o rito estabelecido do item 11.

12. Cobrança de Multas

12.1. As multas específicas deste Regulamento serão notificadas por via postal, sem prejuízo da tomada de outras atitudes cabíveis em lei caso o pagamento não seja efetivado no prazo determinado.

12.2. Para o exercício de direito de recebimento, a Associação Alphaville Residencial 11, emitirá boleto de cobrança bancária com valor referente à multa aplicada.

12.3. O descumprimento de quaisquer das cláusulas aqui inseridas, implicará em atitudes judiciais pertinentes a espécie, desde que protegidas legalmente.

13. Embargo

13.1. Poderá a Associação Alphaville Residencial 11, baseada no presente Regulamento, promover o embargo a obra sem prejuízo das multas estabelecidas no item 11 e/ou notificar a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba para que o faça em atendimento à Legislação Municipal após aprovação da Diretoria Técnica.

13.2. O embargo à obra ou à reforma será feito um dia após o vencimento do prazo estabelecido na notificação (vide 11.2), sendo que esta, só será liberada após a regularização. Contudo se evidenciada execução de situação irregular em andamento de difícil reversibilidade, como concretagem e grandes estruturas ou elementos arquitetônicos, o embargo poderá ser imediato após autorização da Diretoria Técnica.

13.3. Durante a vigência do embargo não será permitida a permanência de funcionários na obra, sendo admitido apenas a presença de um vigia.

14. Concessão do habite-se

14.1. A Associação Alphaville Residencial 11, só expedirá a carta liberatória de habite-se caso sejam integralmente cumpridas pelo proprietário as normas contidas no presente Regulamento.

15. Casos Omissos

15.1. Todos e quaisquer casos omissos, de qualquer ordem ou natureza, não contemplada neste Regulamento, serão decididos em reunião de Diretoria Executiva, pela totalidade de seus membros, "ad-referendum" do Conselho Deliberativo.

16. Legitimidade

16.1. À Associação Alphaville Residencial 11, é dada legitimidade ativa para propositura de ações judiciais, de qualquer natureza, a fim de que o presente Código seja fielmente observado, bem como para a cobrança das penalidades impostas.

17. Entrada em Vigor

17.1. O presente código e seu Anexo 01 entrarão em vigor na presente data, ressalvados os projetos aprovados anteriormente.

Santana de Parnaíba, 27 de Janeiro de 2021.

ANEXO 1
DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11:
DOCUMENTAÇÃO

1- Lista de Documentos para Entrada de Projeto Residencial:

1.1- Análise Preliminar:

- 1 Requerimento;
- 2 Cópias do Projeto Completo;
- 2 Cópias do Projeto Simplificado solicitado pela Prefeitura;
- 2 Cópias do Memorial de cálculo;
- 2 Cópias do Memorial Descritivo da Residência;
- 2 Cópias do Memorial Descritivo de Piscina (se houver);
- 2 Cópias do Esquema Construtivo da Fossa Séptica e Memorial Descritivo do Sistema de Esgoto Sanitário;
- 1 Cópia da A.R.T. / R.R.T. recolhida (Autor do Projeto, Responsável Técnico pela obra e Muro de Arrimo, quando houver);
- 1 Cópia do Contrato de Compra e Venda ou Escritura.

1.2- Revisional

- 1 Cópia de cada Projeto devidamente corrigidas;
- 1 Cópia do Memorial de cálculo;
- 1 Cópia do Memorial Descritivo da Residência;
- 1 Cópia do Memorial Descritivo de Piscina (se houver);
- 1 Cópia do Esquema Construtivo da Fossa Séptica e Memorial Descritivo do Sistema de Esgoto Sanitário.

1.3- Aprovação

- 2 Vias do Projeto Completo;
- 2 Vias do Projeto Simplificado solicitado pela Prefeitura;
- 4 Vias do Memorial de cálculo;
- 4 Vias do Memorial descritivo da Residência;
- 4 Vias do Memorial descritivo de Piscina (se houver);
- 4 Vias do Esquema Construtivo da Fossa Séptica e Memorial descritivo do Sistema de Esgoto Sanitário;
- 2 Vias de "Autorização de Uso do Lote de Apoio" (se houver);
- 3 Vias de "Autorização para passagem de Servidão" - Esgoto e Água Pluvial
- 1 Via do "Termo de Compromisso para Início de Obras";
- 1 Via da "Declaração de recebimento do INFORMATIVO AO CONSTRUTOR";
- 1 Via da "Declaração para Retirada do Projeto Aprovado";
- 2 Vias do "INFORMATIVO AO CONSTRUTOR";
- 1 Cópia da Autorização da Prefeitura para Corte de Árvores/Pinheiros;
- 1 Cópia do Comprovante de Pagamento da Taxa de Aprovação do Projeto.

1.4- Aprovação pós Comunique-se final da Prefeitura

- 3 Vias do Projeto Completo;
- 5 Vias do Projeto Simplificado solicitado pela Prefeitura;
- 5 Vias do Memorial de cálculo;
- 5 Vias do Memorial descritivo da Residência;
- 5 Vias do Memorial descritivo de Piscina (se houver);
- 5 Vias do Esquema Construtivo da Fossa Séptica e Memorial descritivo do Sistema de Esgoto Sanitário;



- 2 Vias de "Autorização de Uso do Lote de Apoio" (se houver);
- 1 Via do "Termo de Compromisso para Início de Obras";
- 1 Via da "Declaração de recebimento do INFORMATIVO AO CONSTRUTOR";
- 1 Via da "Declaração para Retirada do Projeto Aprovado";
- 2 Vias do "INFORMATIVO AO CONSTRUTOR";

2. Apresentação do Projeto:

2.1 - Informações mínimas que o projeto residencial deve apresentar:

- a) Planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, indicando e cotando recuos, configuração interna dos compartimentos, cotas internas, externas, níveis, localização da fossa, caixas de inspeção, beirais, projeções, abrigo de força/água/telefone/caixa de correio, e nomenclatura dos cômodos;
- b) 2 cortes, longitudinal e transversal passando pela escada, cozinha, subsolo, garagem, desde a guia fronteira até o limite de fundos, indicando níveis, pé direito, acabamento de pisos e paredes, gabarito total (do Ponto Médio da Guia até o ponto mais alto da cobertura), cota de beirais e inclinações do telhado e acesso de autos, cotas de corrimão e guarda-corpo;
- c) 2 cortes de piscina, longitudinal e transversal, com indicação de declividade (máxima 7%);
- d) 2 elevações, frontal e lateral (apenas para lotes de extremo de quadra), com indicação dos limites do terreno, gabarito total e acabamentos das fachadas;
- e) Levantamento planialtimétrico com curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno, nível no ponto médio da guia fronteira ao lote no cruzamento de divisas, quadro de iluminação e ventilação onde consta área de piso de cada compartimento, áreas de iluminação e ventilação exigidas e projetadas (ver tabela no "Manual Informativo para Aprovação de Projeto") e dimensões dos caixilhos, em atendimento ao Código Sanitário;
- f) Detalhe de escada, iluminação zenital, calhas e duto de lareira/churrasqueira quando situados no recuo mínimo;
- g) Notas de projeto (ver folha "Notas de Projeto" no "Manual Informativo para Aprovação de Projeto" - Alpha 11);
- h) Demais informações técnicas poderão ser solicitadas na análise do Projeto pelo Departamento Técnico.

3. Apresentação

- a) dimensões do papel em múltiplos de A-4;
- b) formato do carimbo de identificação em tamanho A-4; deixar espaço de 20 x 8 cm acima do carimbo, para os carimbos da Aprovação do Alpha 11;
- c) todos os documentos e representações gráficas de Projeto devem seguir, além do estipulado neste instrumento, o padrão estipulado pela ABNT e pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.
- d) O Projeto Simplificado deve seguir as orientações técnicas da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba.

4. Considerações

Para aprovação de Projetos de Reforma, Unificação e Desmembramento e qualquer outro solicitado, devem ser observadas e atendidas as solicitações do Departamento Técnico na época de análise do Projeto.

