

## REGULAMENTO DO ALPHAVILLE TERESINA

## ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES.....	3
II.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	7
III.	PROJETOS .....	7
III.1.	APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO .....	7
III.2.	PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/ OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES .....	8
III.2.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> .....	9
	Testada mínima .....	9
	Área mínima do lote.....	9
III.2.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	9
	Testada mínima .....	9
	Área mínima do lote.....	9
	Recuo frontal .....	9
III.2.3	<b>Restrições gerais</b> .....	9
	Lotes contíguos por divisa lateral.....	9
	Lotes contíguos por divisa de fundo .....	9
III.3.	<b>PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES</b> .....	9
III.3.1	<b>Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> .....	10
	Usos.....	10
	Edificações monobloco .....	10
	Taxa de ocupação .....	10
	Coeficiente de aproveitamento .....	10
	Área permeável .....	11
	Recuos.....	11
	Nível do pavimento térreo.....	11
	Número máximo de pavimentos .....	11
	Altura máxima da edificação .....	11
	Área construída mínima.....	12
	Vagas de veículos.....	12
	Edícula.....	12
	Fechamentos individuais dos lotes .....	12
	Fechamento do perímetro da Área Residencial.....	12
	Acesso à Área Residencial .....	13
	Comunicação visual.....	13
III.3.2	<b>Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL</b> .....	13
	Usos.....	13
	Edificações monobloco .....	14
	Taxa de ocupação .....	14
	Coeficiente de aproveitamento .....	14
	Área permeável .....	14
	Recuos.....	14

	Nível do pavimento térreo.....	15
	Número máximo de pavimentos .....	15
	Altura máxima da edificação.....	15
	Área construída mínima.....	15
	Vagas de veículos.....	15
	Fechamentos individuais dos lotes .....	15
	Comunicação visual.....	15
<b>III.3.3</b>	<b>Restrições gerais .....</b>	<b>16</b>
	Taludes.....	16
	Escalonamento de níveis.....	16
	Recuos.....	16
	Fechamentos individuais dos lotes .....	17
	Piscinas .....	18
	Passeio.....	18
	Canteiros .....	18
<b>IV.</b>	<b>OBRIGAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>19</b>
<b>IV.1.</b>	<b>MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.2.</b>	<b>LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAJENS .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.3.</b>	<b>ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO.....</b>	<b>19</b>
<b>IV.4.</b>	<b>POÇOS ARTESIANOS .....</b>	<b>20</b>
<b>IV.5.</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES .....</b>	<b>20</b>
<b>IV.6.</b>	<b>EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS .....</b>	<b>20</b>
<b>IV.7.</b>	<b>HELICÓPTEROS.....</b>	<b>21</b>
<b>IV.8.</b>	<b>ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO .....</b>	<b>21</b>
<b>V.</b>	<b>OBRAS.....</b>	<b>21</b>
<b>V.1.</b>	<b>PESSOAL DE OBRA .....</b>	<b>21</b>
<b>V.2.</b>	<b>HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA.....</b>	<b>21</b>
<b>V.3.</b>	<b>ALOJAMENTO DOS EMPREGADOS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL .....</b>	<b>21</b>
<b>V.4.</b>	<b>LOTE DE APOIO.....</b>	<b>22</b>
<b>V.5.</b>	<b>MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS .....</b>	<b>22</b>
<b>V.6.</b>	<b>INÍCIO DA OBRA .....</b>	<b>23</b>
<b>V.7.</b>	<b>TAPUME.....</b>	<b>24</b>
<b>V.8.</b>	<b>LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA .....</b>	<b>25</b>
<b>V.9.</b>	<b>TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS.....</b>	<b>25</b>
<b>V.10.</b>	<b>INSPEÇÃO DE OBRAS .....</b>	<b>26</b>
<b>V.11.</b>	<b>INTERRUPÇÃO DA OBRA.....</b>	<b>26</b>
<b>V.12.</b>	<b>FIM DE OBRA, “HABITE-SE” E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO .....</b>	<b>27</b>
<b>VI.</b>	<b>INFRAÇÕES.....</b>	<b>28</b>
<b>VI.1.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO A.....</b>	<b>29</b>
<b>VI.2.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO B.....</b>	<b>29</b>
<b>VI.3.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO C.....</b>	<b>29</b>
<b>VI.4.</b>	<b>APLICAÇÕES DA MULTA TIPO D.....</b>	<b>29</b>
<b>VII.</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>29</b>

## I. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regulamento do AlphaVille Teresina, os termos abaixo têm os seguintes significados:

**ADMINISTRAÇÃO DO ALPHAVILLE TERESINA:** Equipe de profissionais contratada pelo Síndico e/ou Associação, na medida da necessidade administrativa do ALPHAVILLE TERESINA, com aprovação do CONSELHO CONSULTIVO, liderada pelo Gerente geral, nos termos do Regulamento Interno do ALPHAVILLE TERESINA, com a seguinte composição: Gerente Geral; Gerente Administrativo-Financeiro; Gerente Técnico; Gerente de Segurança; e Gerente Social e de Esportes.

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

**ALPHAVILLE:** empresa ALPHAVILLE URBANISMO S/A., com sede na Av. Nações Unidas, 8501, 9º andar parte, Eldorado Business Tower, CEP 05425-070, Estado de São Paulo.

**ALPHAVILLE TERESINA:** Empreendimento ALPHAVILLE TERESINA constituído com a finalidade de, entre outras atribuições, administrar o EMPREENDIMENTO e fiscalizar a observância do disposto neste REGULAMENTO, conforme previsto na respectiva Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

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

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

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

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

**ÁREA COMERCIAL:** parte do EMPREENDIMENTO destinada a edificações comerciais e de serviços, composta pelos LOTES da quadra QA (LOTES 01 a 05).

**ÁREA DE LAZER:** área composta pelo LOTE 01 quadra QB, LOTE 01 quadra B1 e LOTE 01 quadra B2 onde serão implantados e mantidos pelo EMPREENDIMENTO, edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos PROPRIETÁRIOS DE LOTES RESIDENCIAIS e de terceiros não PROPRIETÁRIOS, na forma do disposto na respectiva Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto. É também designada como ALPHAVILLE TERESINA CLUBE.

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

**ÁREA PERMEÁVEL:** área do LOTE a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação, não sendo permitido revestimento impermeável.

**ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** parte do LOTEAMENTO destinada, exclusivamente, a edificações residenciais unifamiliares, composta pelos LOTES das quadras: QD (LOTES 01 a 08), QE (LOTES 01 a

24), QF (LOTES 01 a 24), QG (LOTES 01 a 19) QH (LOTES 01 a 17), QI (LOTES 01 a 14), QJ (LOTES 01 a 17), QK (LOTES 01 a 09), QL (LOTES 01 a 23), QM (LOTES 01 a 04), QN (LOTES 01 a 14), QO (LOTES 01 a 27), QP (LOTES 01 a 15), QQ (LOTES 01 a 19), QR (LOTES 01 a 21), QS (LOTES 01 a 06), QT (LOTES 01 a 10), QU (LOTES 01 a 17), QV (LOTES 01 a 25), QX (LOTES 01 a 11), QW (LOTES 01 a 19), QY (LOTES 01 a 06), QZ (LOTES 01 a 21), QAA (LOTES 01 a 17), QAB (LOTES 01 a 15), QAC (LOTES 01 a 11), QAD (LOTES 01 a 08), QAE (LOTES 01 a 04), QAF (LOTES 01 a 22), QAG (LOTES 01 a 20), QAH (LOTES 01 a 22), QAI (LOTES 01 a 17), QAJ (LOTES 01 a 15), QAK (LOTES 01 a 11), QAL (LOTES 01 a 06), QAM (LOTES 01 a 03), QAN (LOTES 01 a 08), QAO (LOTES 01 a 08), QAP (LOTES 01 a 16), QAQ (LOTES 01 a 17), QAR (LOTES 01 a 23), QAS (LOTES 01 a 21), QAT (LOTES 01 a 13), QAU (LOTES 01 a 13), QAV (LOTES 01 a 24), QAX (LOTES 01 a 22), QAW (LOTES 01 a 07), QAY (LOTES 01 a 19), QAZ (LOTES 01 a 09).

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

**CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE:** documento expedido pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, a requerimento do PROPRIETÁRIO DE LOTE quando do término da OBRA, atestando o atendimento ao disposto neste REGULAMENTO.

**CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA:** documento expedido pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, a requerimento do PROPRIETÁRIO DE LOTE após aprovado o projeto na PREFEITURA, para início de qualquer serviço relativo à obra.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** índice definido que, multiplicado pela área do LOTE, resulta na área máxima de construção permitida.

**DESDOBRO:** vide DESMEMBRAMENTO.

**DESMEMBRAMENTO:** subdivisão de LOTE para a constituição de novos LOTES.

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

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

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

**GABARITO:** altura da edificação contada a partir do piso do pavimento térreo, até o piso acabado do pavimento superior.

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

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

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

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

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

**LOTE DE APOIO:** LOTE que faz DIVISA com 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 EXTREMO DE QUADRA:** LOTE que tem uma das laterais voltada para o Canteiro, também denominado como Área Verde.

**LOTEAMENTO:** Loteamento Alphaville Teresina, objeto da matrícula nº 97.180 do 2º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – 3ª Circunscrição – Teresina.

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

**MEZANINO:** PAVIMENTO intermediário entre o piso e o teto de um PAVIMENTO com área inferior a 50% (cinquenta por cento) do PAVIMENTO que está contido.

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

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

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

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

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

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

**PASSEIO:** parte da VIA PÚBLICA destinada ao trânsito de pedestres.

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

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

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

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

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

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

**PROPRIETÁRIO DE LOTE:** proprietário de LOTE e fração ideal do ALPHAVILLE TERESINA.

**PREFEITURA:** Prefeitura Municipal de Teresina, Estado de Piauí.

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

**REGULAMENTO:** Regulamento do Loteamento AlphaVille Teresina.

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

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

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

**TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO:** taxa definida na Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

**TAXA DE MANUTENÇÃO:** taxa definida na Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

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

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

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

**TOPOGRAFIA ORIGINAL:** perfil natural do terreno (PNT) quando da conclusão das obras do EMPREENDIMENTO e entrega do LOTE ao PROPRIETÁRIO DE LOTE.

**UNIFICAÇÃO:** vide REMEMBRAMENTO.

**VENDEDORA:** JHJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 11.602.032/0001-83, com sede à Avenida Dom Severino, nº 1323 – Sala 107, no Bairro Joquei Clube, no Município de Teresina, Estado do Piauí, proprietária dos lotes do EMPREENDIMENTO que será implantado pela ALPHAVILLE.

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

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

## **II. DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

**01.** O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do ALPHAVILLE TERESINA. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

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

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

**04.** As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto os relacionados no item **05** e devem ser cumpridas por todos os PROPRIETÁRIOS DE LOTE, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou na Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

**05.** As disposições do presente REGULAMENTO não se aplicam aos seguintes LOTES e Áreas: LOTE 01 quadra QB, LOTE 01 quadra B1 e LOTE 01 quadra B2 (LOTES destinados ao clube), LOTE 01 da quadra QC (LOTE destinado a portaria), LOTE 02 da quadra QB, LOTE 15 da quadra QN, LOTE 05 da quadra QAE, LOTE 07 da quadra QAL e LOTE 08 da quadra QAW (LOTES destinados a implantação dos reservatórios), LOTE 01 da quadra QAAA e LOTE 01 da quadra QAAB; (LOTES destinados as Estações Elevatórias de Esgoto – EEE), Áreas Verdes, Áreas de Sistema de Lazer e Canteiros.

**06.** Incumbe ao PROPRIETÁRIO DE LOTE 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 PROPRIETÁRIO DE LOTE responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação ao ALPHAVILLE TERESINA, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

## **III. PROJETOS**

---

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

**08.** Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES, deverão ser previamente apresentados para aprovação do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, nos termos da Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.

09. Para a aprovação, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá fornecer ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA os documentos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.

10. Aprovado o projeto, o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes.

11. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá apresentar ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS sendo, somente a partir da emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, permitido o início das OBRAS.

12. O PROPRIETÁRIO DE LOTE não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS.

13. Caso o PROPRIETÁRIO DE LOTE queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

14. Nas hipóteses previstas acima, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme a Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

15. O Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

16. O PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA para a finalidade prevista no item anterior.

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

17. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores, bem como o DESMEMBRAMENTO para a formação de LOTES menores. Não serão permitidos DESMEMBRAMENTOS que gerem LOTES com testadas ou áreas menores do que os valores mínimos definidos nos itens 18 a 21. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável.



### **III.2.1. Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

#### *Testada mínima*

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

#### *Área mínima do lote*

19. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

### **III.2.2. Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL**

#### *Testada mínima*

20. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 15,00m (quinze metros)

#### *Área mínima do lote*

21. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão possuir a área mínima de 650,00m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta metros quadrados).

#### *Recuo frontal*

22. Todos os LOTES deverão respeitar a faixa *non edificandi* de 15,00 (quinze) metros de recuo frontal, segundo restrição do DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes.

### **III.2.3. Restrições gerais**

#### *Lotes contíguos por divisa lateral*

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

#### *Lotes contíguos por divisa de fundo*

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

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

25. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações. As restrições gerais valem para projetos tanto da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR como da ÁREA COMERCIAL e as restrições específicas referem-se às áreas

separadamente. Tanto as restrições gerais quanto as restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos.

### **III.3.1. Restrições específicas – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

#### *Usos*

**26.** Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDÍCULA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item **29**. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

**27.** 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.

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

#### *Edificações monobloco*

**29.** Os LOTES abaixo descritos deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

Quadra QD – Todos os LOTES;

Quadra QN – Todos os LOTES;

Quadra QT – Todos os LOTES;

Quadra QAC – Todos os LOTES;

Quadra QAE – Todos os LOTES;

Quadra QAM – Todos os LOTES;

Quadra QM – Todos os LOTES;

Quadra QS – Todos os LOTES;

Quadra QY – Todos os LOTES;

Quadra QAD – Todos os LOTES;

Quadra QAL – Todos os LOTES;

Quadra QAN – Todos os LOTES;

Quadra QAW – Todos os LOTES;

Quadra QAZ – Todos os LOTES;

#### *Taxa de ocupação*

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

**31.** O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO.

#### *Coefficiente de aproveitamento*

**32.** A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA ou

então a **ÁREA CONSTRUÍDA** da edificação **MONOBLOCO**, quando for o caso, não poderá ultrapassar o **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** de 1,0 (hum).

#### *Área permeável*

**33.** Todos os **LOTES** deverão manter uma **ÁREA PERMEÁVEL** mínima de 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de **RECUOS** previstas neste **REGULAMENTO**.

#### *Recuos*

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

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

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

RECUO de fundo: 3,00m (três metros)

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

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

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

**37.** Com exceção dos **LOTES** com obrigatoriedade de execução de edificações **MONOBLOCO**, a **EDÍCULA** poderá ser construída junto à **DIVISA** de fundo, respeitando os **RECUOS** laterais e o **RECUO** até a edificação principal.

#### *Nível do pavimento térreo*

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

#### *Número máximo de pavimentos*

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

#### *Altura máxima da edificação*

**40.** A **ALTURA DA EDIFICAÇÃO** máxima deverá ser de 10,00m (dez metros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).

#### *Área construída mínima*

**41.** A ÁREA CONSTRuíDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRuíDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRuíDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

#### *Vagas de veículos*

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

#### *Edícula*

**43.** A EDÍCULA será sempre construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico.

**44.** O pé-direito mínimo permitido para a EDÍCULA é de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), ou conforme legislação municipal, o que for mais restritivo.

**45.** A ÁREA CONSTRuíDA da EDÍCULA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRuíDA da edificação principal.

**46.** O fundo da EDÍCULA deverá ser revestido e pintado. Somente serão permitidos acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

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

#### *Fechamento do perímetro da Área Residencial*

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

**49.** Incumbe ao PROPRIETÁRIO DE LOTE a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna do respectivo LOTE.

**50.** O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,15m (quinze centímetros) e altura mínima de 3,00m (três metros).

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

52. O PROPRIETÁRIO DE LOTE não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pelo ALPHAVILLE TERESINA.

53. O ALPHAVILLE TERESINA promoverá a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do LOTE particular, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do PROPRIETÁRIO DE LOTE.

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

55. O PROPRIETÁRIO DE LOTE ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio LOTE, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação da vegetação existente.

#### *Acesso à Área Residencial*

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

#### *Comunicação visual*

57. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 189.

58. Nos LOTES é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, especificamente para essa finalidade, na portaria da ÁREA RESIDENCIAL.

59. Nas edificações concluídas é permitida a fixação de um único cartaz, nas medidas e local previamente determinados e aprovados pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

### **III.3.2. Restrições específicas – ÁREA COMERCIAL**

#### *Usos*

60. É permitido o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais e/ ou serviços, permitidas por Lei, ressalvadas as disposições em contrário previstas neste REGULAMENTO.

61. 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.

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

**63.** O Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá exigir sistema diferenciado de disposição de lixo, conforme a atividade desenvolvida no LOTE.

#### *Edificações monobloco*

**64.** Todos os LOTES da ÁREA COMERCIAL deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO.

#### *Taxa de ocupação*

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

**66.** O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO.

#### *Coefficiente de aproveitamento*

**67.** A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,0 (hum). O uso do SUBSOLO como estacionamento, garagem ou depósito deverá ser submetido à legislação municipal.

#### *Área permeável*

**68.** Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstos neste REGULAMENTO.

#### *Recuos*

**69.** A edificação deverá obedecer aos seguintes RECUOS obrigatórios:

RECUO frontal: Deverá atender ao projeto de parcelamento do solo aprovado pela municipalidade, obedecendo o mínimo de 15,00m (quinze metros) de ÁREA NON AEDIFICANDI;

RECUOS laterais: 3,0m (três metros);

RECUO de fundo: 3,00m (três metros).

70. Nos RECUOS frontal e lateral é permitida a instalação de totem publicitário, cujo projeto deverá ser submetido à análise e aprovação do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e da PREFEITURA.

#### *Nível do pavimento térreo*

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

#### *Número máximo de pavimentos*

72. Serão permitidos, no máximo, 03 (três) PAVIMENTOS (térreo, mezanino e superior) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO.

73. O MEZANINO deverá possuir área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do PAVIMENTO onde estiver inserido.

#### *Altura máxima da edificação*

74. A ALTURA máxima DA EDIFICAÇÃO deverá ser de 11,00m (onze metros).

75. Os volumes da caixa d'água e da casa de máquinas deverão estar volumetricamente integrados à edificação, além de serem revestidos e pintados.

#### *Área construída mínima*

76. A ÁREA CONSTRUÍDA total não poderá ser inferior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), para a ÁREA COMERCIAL.

#### *Vagas de veículos*

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

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

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

#### *Comunicação visual*

79. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas nos itens **189 e 190**.

80. Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a instalação de tabuleta (out-door) ou painel,

seja para publicidade própria ou de terceiros, exceto os destinados à comercialização de LOTES pela ALPHAVILLE ou por empresas contratadas para esse fim.

**81.** Na entrada da ÁREA COMERCIAL e em outros locais determinados pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, será permitida a fixação de placa para sinalização dos edifícios, a qual deverá obedecer ao padrão único aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

### **III.3.3. Restrições gerais**

#### *Taludes*

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

#### *Escalonamento de níveis*

**83.** Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada PATAMAR, sendo que este deverá ter área mínima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

#### *Recuos*

**84.** Todos os RECUOS de fundo e frontal acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação. Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS.

**85.** É permitida a projeção de BEIRAS, MARQUISES, varandas e balcões sobre a faixa de RECUO lateral, desde que avancem, no máximo, 0,50m (cinquenta centímetros) ou conforme legislação municipal, caso seja mais restritiva.

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

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

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

**89.** Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE dentro da faixa de RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de



0,15m (quinze centímetros). As contenções para rampas de acesso à garagem poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à TESTADA.

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

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

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

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

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

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

#### *Fechamentos individuais dos lotes*

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

95. É permitida a execução de MUROS DE DIVISA de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros).

96. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo Síndico ou Administração em nome do ALPHAVILLE TERESINA, quando no encontro com o fechamento executado pela ALPHAVILLE, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pela ALPHAVILLE. Da mesma forma, a somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pela ALPHAVILLE, sem prejuízo do disposto anteriormente.

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

**98.** Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com Área Verde (AV) ou Sistema de Lazer (SL), excetuando-se os fechamentos executados pela ALPHAVILLE, somente poderá ser executado fechamento em gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,00m (dois metros).

**99.** Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

#### *Piscinas*

**100.** A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE:

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

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

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

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

**102.** Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, quando executados junto aos fechamentos de DIVISA, não poderão apoiar-se ou exceder a altura destes. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros).

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

**104.** Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

#### *Passeio*

**105.** O PASSEIO deve atender à dimensão e materiais de acabamento definidos pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada, totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres.

**106.** O PROPRIETÁRIO DE LOTE é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal.

#### *Canteiros*

**107.** Os canteiros de extremo de quadra devem ter suas características físicas e paisagísticas

preservadas. Não são permitidas alterações na sua TOPOGRAFIA ORIGINAL, execução de fechamentos, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais canteiros, vedadas ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pela ALPHAVILLE. O Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá, para os casos onde se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies.

**108.** Os PROPRIETÁRIOS dos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA podem incorporar visualmente os canteiros limítrofes, mediante requerimento direcionado ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, sem prejuízo das disposições acima.

**109.** Concedida a autorização, o PROPRIETÁRIO DE LOTE assume a responsabilidade pela manutenção dos canteiros incorporados visualmente.

**110.** O paisagismo dos canteiros limítrofes, quando incorporadas aos LOTES DE EXTREMO DE QUADRA, deverá ser executado conforme projeto aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

**111.** Só é permitida a retirada de vegetação dos canteiros, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA.

#### **IV. OBRIGAÇÕES GERAIS**

---

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

**112.** Sem prejuízo do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA manter a vegetação aparada nos LOTES não construídos, o PROPRIETÁRIO DE LOTE é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pela ALPHAVILLE com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do ALPHAVILLE TERESINA, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

##### **IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS**

**113.** São de responsabilidade do PROPRIETÁRIO DE LOTE os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, a ALPHAVILLE ou o ALPHAVILLE TERESINA de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.

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

**114.** Todo PROPRIETÁRIO DE LOTE é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais nas faixas de RECUOS lateral e de fundo.

**115.** Os PROPRIETÁRIOS dos LOTES envolvidos, no caso de redes privadas, deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

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

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

118. Nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO (VIELA SANITÁRIA) não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executadas pela ALPHAVILLE, o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, em seu nome, fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES.

119. As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTE do PROPRIETÁRIO DE LOTE cedente.

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

121. O PROPRIETÁRIO DE LOTE 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.

122. É proibida a utilização inversa das redes.

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

#### **IV.4. POÇOS ARTESIANOS**

124. É permitida a construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, respeitando-se os mesmos RECUOS definidos no item 100 para as PISCINAS. Fazem-se necessárias a observância da legislação aplicável, a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental) e a prévia autorização do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

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

125. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e com as Concessionárias de serviços públicos.

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

126. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira, que contenham sistema construtivo constituído principalmente de elementos (vedações, coberturas, pilares e vigas), construídos fora do canteiro de obras. Outros materiais devem ser submetidos à aprovação do Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

#### **IV.7. HELICÓPTEROS**

127. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

#### **IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

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

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

### **V. OBRAS**

---

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

130. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo PROPRIETARIO DE LOTE deverá ser cadastrado junto ao ALPHAVILLE TERESINA.

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

132. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA para cancelamento da liberação de acesso ao ALPHAVILLE TERESINA e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA.

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

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

134. Para as OBRAS da ÁREA COMERCIAL, o referido horário poderá ser ampliado para a execução de serviços que não provoquem ruídos em horários a serem definidos pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

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

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

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

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

**138.** 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.

**139.** 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.

**140.** 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 ALPHAVILLE TERESINA não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento.

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

**142.** É permitido o pernoite de apenas uma pessoa por OBRA, com a função exclusiva de vigia da OBRA. Caso o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA constate a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao ALPHAVILLE TERESINA negado.

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

**143.** É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

**144.** 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.

**145.** O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.

**146.** 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 pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

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

**147.** A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e apresentação do ALVARÁ.

**148.** A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos no item 133.

**149.** 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, áreas de lazer, sistemas de lazer (SL) ou áreas verdes.

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

**151.** Fora da OBRA deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em conseqüência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao PROPRIETÁRIO DO LOTE providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA.

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

**153.** É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO.

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

**155.** 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.

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

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

**158.** O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo PROPRIETÁRIO DO LOTE.

## **V.6. INÍCIO DA OBRA**

**159.** Apenas será autorizado o início de qualquer serviço relativo à obra após a emissão da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA pelo PROPRIETÁRIO DO LOTE.

**160.** A CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA somente será concedida pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA depois de verificados:

- a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO;
- b) A aprovação do projeto pela PREFEITURA;
- c) A emissão do ALVARÁ pela prefeitura;

- d) A verificação do projeto aprovado pela PREFEITURA, compatibilizando-o com o projeto aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

**161.** A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela Administração do ALPHAVILLE TERESINA, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo PROPRIETÁRIO DO LOTE indicando o período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao ALPHAVILLE TERESINA.

**162.** 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 principal. Para tanto, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá possuir projeto aprovado pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA com a apresentação do ALVARÁ e CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA.

**163.** A EDÍCULA não pode ser construída antes do início da edificação principal. No entanto, após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da OBRA.

**164.** 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 ALPHAVILLE TERESINA não estiver totalmente finalizada e/ ou em funcionamento.

**165.** Finalizada a locação do gabarito da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, a vistoria de gabarito obrigatória.

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

**166.** Antes de qualquer atividade no LOTE, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes.

**167.** Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibro-cimento, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE.

**168.** Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de áreas verdes ou de praças públicas com tapume.

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

**170.** Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da OBRA. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda, excetuando-se as OBRAS em LOTES da ÁREA COMERCIAL que poderão



ter a personalização de tapumes, desde que os projetos destes sejam previamente aprovados pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

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

**172.** Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA.

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

**174.** Caso a OBRA localize-se em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, o tapume deverá fechar a extensão do LOTE junto à DIVISA com a área verde.

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

**175.** É expressamente proibido utilizar energia e água de LOTES vizinhos e/ ou edificações que não façam DIVISA lateral ou de fundo.

**176.** Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá apresentar ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA autorização por escrito do PROPRIETÁRIO DE LOTE cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

**177.** Cabe ao PROPRIETÁRIO DE LOTE tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

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

**178.** O PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá solicitar autorização ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.

**179.** Nos serviços com uso de explosivos, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá apresentar ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes.

**180.** Concedida a autorização pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando a retirada de obstáculos para a execução da OBRA, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O PROPRIETÁRIO DE LOTE e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço.

**181.** Todas as OBRAS de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinhos.

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

**183.** A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes e canteiros públicos não poderá ser alterada.

**184.** Caso as OBRAS de terraplenagem e/ ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao PROPRIETÁRIO DE LOTE providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.

**185.** 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 e jardins.

#### **V.10. INSPEÇÃO DE OBRAS**

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

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

**188.** No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o PROPRIETÁRIO DE LOTE fica obrigado a comunicar imediatamente ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao ALPHAVILLE TERESINA e posteriormente à PREFEITURA.

**189.** Na frente da OBRA deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (hum metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (hum metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (hum metro quadrado). Nas OBRAS dos LOTES da ÁREA COMERCIAL, tais placas poderão ter as respectivas áreas duplicadas.

**190.** Nos LOTES da ÁREA COMERCIAL, após a aprovação do projeto pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, será permitida a instalação de placa informativa de “futuras instalações” das edificações. Tal placa deverá ser previamente aprovada pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA e poderá manter-se no LOTE durante o decorrer do andamento da OBRA.

#### **V.11. INTERRUPÇÃO DA OBRA**

**191.** Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o

PROPRIETÁRIO DE LOTE 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.

**192.** Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do RECUO frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual LOTE DE APOIO da OBRA deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

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

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

**194.** Ao término da OBRA, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá solicitar ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA a CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do “HABITE-SE” à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE somente será concedida pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA 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 ALPHAVILLE TERESINA;
- d) O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas.

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

**196.** Obtido o “HABITE-SE”, antes de ocupar a edificação, o PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá apresentá-lo ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, para confrontação dos dados do “HABITE-SE” obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE anteriormente expedida.

**197.** Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o “HABITE-SE” será considerado aceito pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA para os fins previstos na respectiva Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do PROPRIETÁRIO DE LOTE o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO.

**198.** Após a nova vistoria referida no item anterior, o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá:

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

**199.** Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO DE HABITE-SE referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA a

cada 90 (noventa) dias, exceto se o PROPRIETÁRIO DE LOTE 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 PROPRIETÁRIO DE LOTE. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada.

**200.** A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do “HABITE-SE” e respectiva aceitação pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA.

**201.** Aceito o “HABITE-SE” pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, a ocupação do LOTE pelo PROPRIETÁRIO DE LOTE deverá ser precedida de comunicação ao Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

## **VI. INFRAÇÕES**

---

**202.** 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.

**203.** As MULTAS serão aplicadas pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste REGULAMENTO, nos seguintes valores:

- a) MULTA TIPO A: R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia.
- b) MULTA TIPO B: R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por dia.
- c) MULTA TIPO C: R\$ 100,00 (cem reais) por dia.
- d) MULTA TIPO D: R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia.

**204.** Os valores fixados acima para as MULTAS serão corrigidos na forma do disposto na Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

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

**206.** Constatada a infração ao presente REGULAMENTO, o Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA notificará o infrator, concedendo prazo ao PROPRIETÁRIO DE LOTE para que a irregularidade seja sanada.

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

**208.** 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.

**209.** Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada, a MULTA será devida independentemente de nova comunicação ao PROPRIETÁRIO DE LOTE.

**210.** As MULTAS devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima TAXA DE MANUTENÇÃO, sendo que elas reverterão a favor do ALPHAVILLE TERESINA.

211. O pagamento das MULTAS pelo PROPRIETÁRIO DE LOTE não implica em compensação por eventuais perdas e danos que o ALPHAVILLE TERESINA venha a sofrer, mas mera penalidade.

212. Recursos contra as MULTAS poderão ser apresentados ao ALPHAVILLE TERESINA 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.

213. Caso seja verificada a paralisação de OBRA por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), o ALPHAVILLE TERESINA, após o decurso do prazo para regularização da OBRA constante da notificação encaminhada ao PROPRIETÁRIO DE LOTE, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto no item 191, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do ALPHAVILLE TERESINA, representado por seu síndico ou administração, todo o entulho será removido, a forração vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

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

214. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO A: 57, 58, 79, 80, 82, 108, 109, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 166, 167, 169, 171, 172, 173, 175, 176, 178, 179, 180, 184, 185, 188, 189, 190.

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

215. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO B: 133, 135, 143, 144, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 162, 163, 164, 168, 170, 174.

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

216. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO C: 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 48, 49, 52, 54, 60, 62, 62, 70, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 145, 146, 149, 165, 181, 182, 183, 191, 192, 193.

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

217. A não observância de qualquer um dos itens indicados a seguir acarretará o pagamento da MULTA TIPO D: 08, 11, 12, 13, 16, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 64, 65, 67, 67, 68, 69, 84, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 76, 77, 78, 82, 83, 87, 92, 94, 100, 101, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 187.

### **VII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

---

218. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela ALPHAVILLE ou pelo ALPHAVILLE TERESINA, bem como por qualquer PROPRIETÁRIO DE LOTE.

219. Em caso de descumprimento pelo PROPRIETÁRIO DE LOTE de qualquer disposição prevista neste REGULAMENTO, o ALPHAVILLE TERESINA poderá, além de aplicar as MULTAS, tomar as

medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o PROPRIETÁRIO DE LOTE indenizará o ALPHAVILLE TERESINA pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

**220.** As disposições deste REGULAMENTO poderão ser alteradas na forma estipulada na Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

**221.** Os casos omissos serão solucionados pelo Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA, na forma da respectiva Convenção do Empreendimento e/ou Estatuto.

**222.** O Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do ALPHAVILLE TERESINA e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

**223.** O Síndico ou Administração do ALPHAVILLE TERESINA poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.