

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

Este Manual Técnico contém orientações complementares às informações contidas no Regulamento Construtivo do Loteamento – Anexo B e documento de Alterações do Regulamento Construtivo do Loteamento – Anexo B de 28 de novembro de 2019 do Loteamento Alphaville Teresina.

Contatos Setor de Arquitetura

Ayumi Suzuki

Coordenadora de Arquitetura
(86) 98832-3836
arquitetura@alphavilleteresina.com

Marlon Leonardo

Técnico em Edificações
(86) 99466-3712
fiscalizacao@alphavilleteresina.com

Helycky da Cruz

Técnico em Edificações
(86) 98142-9621
fiscalizacao@alphavilleteresina.com

Contato Cadastro e liberação de acesso

Triagem

(86) 99575-4678
triagem@alphavilleteresina.com

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

Sumário

I.	ORIENTAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS	3
I.1.	Documentos permanentes na obra	3
I.2.	Autorizações, cadastramento e descadastramento.....	3
I.3.	Horário de obras	4
I.4.	Estacionamento para identificação de acesso.....	4
I.5.	Acesso de caminhões e máquinas no Empreendimento	4
I.6.	Acesso de máquinas e veículos pesados nos lotes	4
I.7.	Ligações de água.....	5
I.8.	Ligações de energia elétrica.....	5
I.9.	Energia solar	5
I.10.	Ligações de esgoto e águas pluviais.....	6
I.11.	Fechamento do canteiro de obras.....	6
I.12.	Placas	7
I.13.	Tela de proteção.....	7
I.14.	Barracão da obra e sanitário.....	7
I.15.	Armazenamento de materiais	8
I.16.	Guarda de material	8
I.17.	Sistema de irrigação geral.....	8
I.18.	Lixo doméstico.....	9
I.19.	Alteração do projeto aprovado.....	9
I.20.	Estacionamento, limite de velocidade e leis de trânsito.....	9
I.21.	Segurança e higiene do trabalho	9
I.22.	Demarcação do lote.....	10
I.23.	Acompanhamento das obras.....	10
I.24.	Lote de apoio à obra	10
I.25.	Caçamba de entulho.....	10
I.26.	Notificações e multas	11
I.27.	Conclusão de obra.....	11
I.28.	Outras considerações	12
II.	ANEXOS	13
II.1.	ANEXO 01 – PASSEIO PÚBLICO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO	13
II.2.	ANEXO 02 – ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA MURO DE FECHAMENTO EM TERRENO COM CORTE OU ATERRO.....	14
II.3.	ANEXO 03 – MODELO DE EXECUÇÃO DE MURO DE FECHAMENTO EM TERRENO INCLINADO	15
II.4.	ANEXO 04 – MUROS DE ARRIMO EM LOTES COM VIELA SANITÁRIA E DETALHE DE FECHAMENTO DO LOTE QUANDO EM ENCONTRO COM O MURO DE FECHAMENTO DO EMPREENDIMENTO.....	16
II.5.	ANEXO 05 – SUGESTÃO PARA LAYOUT DE CANTEIRO DE OBRAS COM LOTE DE APOIO	17
II.6.	ANEXO 06 – SUGESTÃO PARA LAYOUT DE CANTEIRO DE OBRAS SEM LOTE DE APOIO	18
II.7.	ANEXO 07 – AUTORIZAÇÃO PARA LOTE DE APOIO A OBRA	19
II.8.	ANEXO 08 – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA TERCEIRO - ACESSO	20
II.9.	ANEXO 09 – AUTORIZAÇÃO DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO	21
II.10.	ANEXO 10 – CANCELAMENTO DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO	22
II.11.	ANEXO 11 – LIGAÇÕES DE ENERGIA.....	23
II.12.	ANEXO 12 – CROQUI PARA SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E/ OU DE ESGOTO	24
II.13.	ANEXO 13 – AUTORIZAÇÃO PARA FAIXA DE SERVIDÃO	25
II.14.	ANEXO 14 – AUTORIZAÇÃO PARA PLANTIO E MANUTENÇÃO DE ÁREA PÚBLICA.....	26
II.15.	ANEXO 15 – AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE MURO COMUM.....	27
II.16.	ANEXO 16 – SOLICITAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO DE LOTE	28
II.17.	ANEXO 17 – SOLICITAÇÃO PARA UNIFICAÇÃO DE LOTES	29
II.18.	ANEXO 18 – VEÍCULOS COM ACESSO PERMITIDO	30
II.19.	ANEXO 19 – VEÍCULOS COM ACESSO NÃO PERMITIDO.....	31
II.20.	ANEXO 20 – DECLARAÇÃO DE RECEBIMENTO DO MANUAL TÉCNICO	32

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I. ORIENTAÇÃO PARA INÍCIO DAS OBRAS

I.1. *Documentos permanentes na obra*

Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas no canteiro de obras as cópias dos seguintes documentos:

- Projeto aprovado pela Associação;
- ART e/ou RRT;
- Alvará de Construção;
- Comunicados, autorizações e instruções do Empreendimento, incluindo este manual.

I.2. *Autorizações, cadastramento e descadastramento*

Após a emissão da Carta de Liberação de Obra, o proprietário ou representante deverá realizar o cadastro dos funcionários fixos da obra apresentando a lista de autorização de acesso ao empreendimento diretamente na triagem. Os funcionários deverão apresentar um documento original com foto e informar a forma de acesso para que seja cadastrado o cartão de acesso.

Funcionários fixos, após o cadastramento, poderão acessar o empreendimento diretamente pela guarita, sem ser necessário o recadastramento na triagem. Após 07 (sete) dias sem uso o cartão é automaticamente bloqueado, sendo necessária a atualização na triagem.

Para acessos esporádicos é necessário que o proprietário ou representante encaminhe a autorização por e-mail para o Setor de Segurança:

Contato: seguranca@alphavilleteresina.com, (86) 99575-4678.

O proprietário poderá nomear como seu representante para cadastramento de funcionários e liberação de acesso das empresas prestadoras de serviço, o Responsável Técnico pela execução da obra. O Documento de procuração para terceiros deverá estar devidamente preenchido e validado.

Ao realizar o desligamento de um funcionário, informar diretamente a triagem para realizar o descadastramento no sistema.

A autorização de acesso é exclusivamente para acessar a obra autorizada. Não é autorizada a permanência de prestadores de serviço em áreas comuns do Empreendimento ou transitar entre lotes e obras não autorizadas.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I.3. *Horário de obras*

Somente é permitido o trabalho em obras neste Empreendimento, de segunda a sexta-feira, das 7:00 horas às 18:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.

Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas, com pausa obrigatória às 12:00 horas e retomada às 14:00 horas. Os serviços deverão ser totalmente suspensos a partir de 18:00 horas.

I.4. *Estacionamento para identificação de acesso*

Não é permitido o estacionamento de caminhões na via de acesso principal do Empreendimento. Os caminhões deverão ser estacionados na via de acesso aos lotes comerciais, localizado à esquerda do acesso principal para a área residencial.

I.5. *Acesso de caminhões e máquinas no Empreendimento*

Para acesso ao empreendimento, consultar os tipos de máquinas e veículos permitidos.

Caminhões que não possuem acesso permitido devido ao tipo, altura ou peso, poderão realizar o transbordo na via de acesso aos lotes comerciais, localizado à esquerda do acesso principal para a área residencial.

Máquinas e/ou veículos que utilizem esteiras para sua locomoção poderão realizar o acesso ao empreendimento apenas quando transportados sobre plataforma veicular.

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 acima. A entrada de caminhões-betoneira e bombas para lançamento de concreto deverá respeitar o horário de serviços que provoquem ruídos, tendo como horário limite 15:00 horas.

Poderá ser dada prioridade para o acesso de caminhões betoneira desde que informado com um dia de antecedência a placa do caminhão, os dados do motorista e a quadra e lote onde será realizada a concretagem. As informações deverão ser enviadas por e-mail para seguranca@alphavilleteresina.com.

I.6. *Acesso de máquinas e veículos pesados nos lotes*

Para o acesso de máquinas e/ou veículos pesados nos lotes, deverão ser executadas proteções na faixa pública, sendo de responsabilidade total do proprietário do lote em execução a correção dos

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

transtornos que poderão vir a ser causados durante a execução da obra. Para o acesso ao Empreendimento, consultar os tipos de veículos permitidos.

Está previsto em projeto arquitetônico, no trecho da faixa pública de acesso à edificação (entrada e saída de veículos), proteções para o sistema de irrigação. As placas de acesso deverão ter recuo de, no mínimo, 10 cm (dez centímetros) entre o passeio público e o meio-fio e entre o passeio público e a rampa de acesso à edificação.

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

1.7. *Ligações de água*

É expressamente proibido utilizar a água de lotes vizinhos.

Cada lote possui um ponto de água com registro. A conexão da água deverá ser feita, obrigatoriamente, no ponto de água referente ao lote.

Ao início da obra é necessária a execução de uma caixa subterrânea para abrigar o hidrômetro, que deverá seguir o padrão deste Empreendimento, sendo executado na conexão do registro existente com o sistema hidráulico da unidade.

1.8. *Ligações de energia elétrica*

É expressamente proibido utilizar a energia de lotes vizinhos.

A solicitação de ligação de energia elétrica deverá ser feita pelo proprietário diretamente à concessionária municipal, seguindo as normas e padrão definidos para este Empreendimento.

Foi definido pela concessionária que os medidores de energia deverão ser fixados no poste, sendo no máximo 03 unidades por poste. Os postes existentes atentem todos os lotes do Empreendimento.

Tipos de ligações:

LIGAÇÃO PROVISÓRIA: A fiação da rede entra no medidor instalado no pontalete no limite frontal do lote, desce para a caixa de inspeção/aterramento e é conectada na obra de forma subterrânea.

LIGAÇÃO DEFINITIVA: A fiação da rede entra no medidor instalado no poste, desce para a caixa de inspeção/aterramento e é conectada na obra de forma subterrânea.

1.9. *Energia solar*

As empresas responsáveis pela instalação do sistema de energia solar deverão atender o padrão da ANEEL, modelo de placa de advertência e local de instalação, e seguir o Regulamento Construtivo do empreendimento quanto à autorização de comunicação visual, não sendo permitidas informações da empresa contratada.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I.10. *Ligações de esgoto e águas pluviais*

Cada lote possui uma caixa de inspeção individual de esgoto (tampa de concreto).

O sistema de esgoto da unidade deverá ser conectado na caixa de inspeção individual existente. Em hipótese alguma poderá ser lançado diretamente no Poço de Visita (tampa metálica), na caixa de inspeção de outro lote, no sistema de águas pluviais ou em locais impróprios.

As águas pluviais e da piscina 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 ou proprietário cedente (em caso de faixa de servidão).

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.

Quando houver a necessidade de execução de faixa de servidão de águas pluviais e/ou esgoto, o proprietário interessado deverá solicitar autorização, por escrito, ao proprietário cedente e executar os pontos de inspeção antes da ligação à rede pública. O proprietário cedente, quando não aceitar, deve ser penalizado em forma de multa (estabelecida no Regulamento do empreendimento). Quadras E, G, H, I e J possuem lotes que necessitam de servidão. Deverá ser anexado a esta autorização um croqui explicativo onde conste planta de locação e corte longitudinal, com as devidas caixas de inspeção e/ ou dispersão e os níveis das redes.

I.11. *Fechamento do canteiro de obras*

Assim que a obra for iniciada, deverá ser providenciado o fechamento total do lote com tapume nos padrões da Associação (vide Regulamento Construtivo – Anexo B). Caso haja a previsão de construção de muros em projeto, os mesmos poderão ser construídos substituindo o tapume. O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras.

Os tapumes deverão ser preferencialmente em chapas metálicas, sendo permitido também madeirite ou fibro-cimento, com altura mínima de 2,00m.

Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor verde colonial ou branco (consultar a Associação para demais cores) e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra (entende-se como “bom estado de conservação” a condição física do material, da pintura e a correta fixação do material que compõe o tapume).

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 pela Associação.

Não é permitido nenhum tipo de apoio e fixação do tapume fora do limite do lote. As bases e suportes deverão ser obrigatoriamente executados na parte interna do lote da obra e lote de apoio.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

Deverão ser instalados portões provisórios para entrada de veículos e pedestres, que deverão permanecer fechados.

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

Para LOTES inclinados, deverão ser previstos arremates 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.

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

I.12. Placas

No tapume frontal deverão ser fixadas as placas indicando o responsável técnico pela execução da obra e autores dos projetos, seguindo os padrões estabelecidos no Regulamento Construtivo deste Empreendimento.

As placas não poderão ultrapassar a altura do tapume.

Não poderá haver duplicidade de placas.

Dimensões máximas:

- Placas de Arquitetos e Engenheiros: máximo 1,50m²;
- Placas de fornecedores: máximo 1,00m².

I.13. Tela de proteção

Caso tenha residência ou obra em finalização ao lado é de responsabilidade do ASSOCIADO a instalação de uma tela protetora para evitar a projeção de materiais e ferramentas nas residências.

I.14. Barracão da obra e sanitário

O alojamento, barracão da obra e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedadas suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO. O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada.

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.

É obrigatória, no início da construção do canteiro, a execução do sanitário dos funcionários.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

Tapumes, barracões, alojamentos e almoxarifados devem ser mantidos limpos e em bom estado de conservação.

I.15. Armazenamento de materiais

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.

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

Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em baias (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.

I.16. Guarda de material

Os equipamentos e materiais usados na construção ou deixados nos canteiros são de total responsabilidade do proprietário e de seus contratados.

Orientações:

- Utilizar locais reservados para a guarda dos equipamentos;
- Utilizar correntes e cadeados para fechamento dos portões de acesso à obra;
- Verificar o total fechamento do tapume no lote da obra e de apoio;
- Saída de materiais e equipamentos somente com a autorização do responsável;
- O responsável pela obra deverá ser o último a deixar o canteiro;

I.17. Sistema de irrigação geral

Em casos de danos ao sistema de irrigação do empreendimento a correção deverá ser imediata com o prazo de conclusão de 48 horas, tendo em vista a paralização do sistema de irrigação no trecho danificado e subsequentes. É obrigatório seguir o mesmo padrão de material e instalação utilizado no sistema (mangueiras e conectores RAYBIRD), supervisionado pela equipe responsável pelo sistema de irrigação do empreendimento. Em hipótese alguma as mangueiras poderão permanecer expostas ou concretadas.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I.18. *Lixo doméstico*

A coleta de lixo doméstico das obras é de responsabilidade da Associação e será feita por empresa terceirizada.

Para que seja feito o recolhimento, o lixo deverá estar armazenado em sacos plásticos, devidamente fechados e colocados em lixeiras no padrão estabelecido pela Associação frente ao lote da obra.

Dias e horários da coleta de lixo: Segunda-feira, Quarta-feira e Sexta-feira, a partir das 13:00h.

I.19. *Alteração do projeto aprovado*

Para alterações no projeto aprovado, um projeto indicando a alteração deverá ser enviado para a análise da Associação por e-mail para arquitetura@alphavilleteresina.com. Após a aprovação será solicitada a via impressa e assinada para concluir o processo de alteração e arquivar no processo do lote.

Caso seja constatada a execução da obra diferente do projeto aprovado pela Associação, será emitida uma “multa tipo D” (prevista no Regulamento Construtivo – Anexo B) até a regularização.

I.20. *Estacionamento, limite de velocidade e leis de trânsito*

Os funcionários de obra quando em trânsito dentro do empreendimento deverão respeitar o Código de Trânsito Brasileiro, conseqüentemente assim, o limite de velocidade interno, local para estacionamento de veículos e sinalização viária.

Os veículos deverão ser estacionados nas vias públicas, próximo aos lotes de suas obras, sendo vedado o estacionamento em curvas ou passeio público.

Deverão ser observadas as disposições dos containers de entulho para que o veículo estacionado ou caminhão para descarga de materiais não venham a dificultar ou impedir a movimentação de outro veículo.

I.21. *Segurança e higiene do trabalho*

O Responsável Técnico pela obra deverá atentar-se às Normas Regulamentadoras de Segurança e Higiene do Trabalho. Não cabe à Associação fiscalizar o cumprimento dessas normas, entretanto atuará na orientação dos profissionais envolvidos nas obras com a finalidade de minimizar acidentes dentro do empreendimento.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I.22. Demarcação do lote

É de total responsabilidade do proprietário a correta identificação e demarcação do lote. Devido às curvas e inclinações dos lotes, sugerimos que a demarcação seja feita por um topógrafo. A Associação fornece a planta da quadra para auxiliar a demarcação do lote.

A vistoria pelo Setor de Arquitetura não transfere a responsabilidade da demarcação do lote para a Associação, sendo de total responsabilidade do funcionário contratado pelo proprietário do lote.

I.23. Acompanhamento das obras

Quando o gabarito de obra estiver locado, o responsável (proprietário ou engenheiro) deverá comunicar o Setor de Arquitetura para realização de vistoria. A vistoria realizada não transfere a responsabilidade da locação para a Associação, sendo de total responsabilidade do Responsável pela Execução da Obra (conforme RRT ou ART).

Durante o andamento das obras as vistorias serão realizadas periodicamente pelo Setor de Arquitetura e poderão ser solicitadas pelo responsável quando necessário.

I.24. Lote de apoio à obra

Se houver necessidade, poderá ser solicitado o uso de lote de apoio de obra.

Para isso, se faz necessário providenciar a autorização do proprietário do lote vizinho. O Setor de Arquitetura irá auxiliar na intermediação, encaminhando o modelo de solicitação e contatos dos lotes vizinhos disponíveis.

O lote de apoio deverá ser também tapumado, dentro dos padrões estabelecidos.

Em hipótese alguma é permitido qualquer tipo de construção ou alteração da topografia no lote de apoio. O mesmo deverá ser utilizado apenas para depósito de materiais. O Canteiro da Obra (barracão e banheiro) deverá ser executado no lote da obra conforme Regulamento Construtivo.

I.25. Caçamba de entulho

As caçambas para retirada de entulhos deverão ser locadas no lote de apoio e, apenas quando não houver, assentadas junto ao meio fio. Estas deverão ser colocadas sobre madeirite para evitar que danifique a asfalto durante a sua colocação ou retirada.

Em hipótese alguma será autorizado o depósito das caçambas em passeios públicos e no leito carroçável em curvas.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

As caçambas devem estar em bom estado de conservação, sinalizadas com cones em suas extremidades. É permitida apenas uma caçamba por obra.

Durante o transporte, as caçambas deverão ter a sua capacidade de armazenamento respeitada e cobertas com lona, evitando a queda de materiais e detritos.

1.26. Notificações e multas

No caso de descumprimentos das normas estabelecidas no Regulamento Construtivo deste Empreendimento, o Setor de Arquitetura da Associação notificará o lote, estabelecendo um prazo para cumprimento e/ou adequação da irregularidade encontrada. Em caso de não regularização, após o término do prazo estipulado, as multas descritas em tal regulamento serão aplicadas.

Em caso de descumprimento de qualquer disposição prevista no Regulamento Construtivo deste Empreendimento, a Associação 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 do lote indenizará a Associação Alphaville Teresina pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

1.27. Conclusão de obra

O lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios de obra, materiais e entulhos.

Os danos causados durante a execução da obra deverão ser corrigidos (tampa da caixa de inspeção, passeio, meio-fio, sarjeta, sistema de irrigação, etc.).
A caçamba de entulho deverá ser recolhida.

Todos os muros e muretas deverão ser revestidos e pintados.

A vistoria para a emissão da Carta de Liberação de Habite-se da Associação deverá ser solicitada diretamente ao Setor de Arquitetura (86 98832-3836 ou arquitetura@alphavilleteresina.com).

Após a conclusão da obra o proprietário ou responsável deverá atualizar o cadastro de autorizações de acesso ao lote, realizando o descadastramento dos funcionários da obra.

Os carteiros deverão seguir o modelo padrão do Empreendimento aprovado em Assembleia. O proprietário deverá entrar em contato com o Setor Operacional da Associação para a correta locação e instalação da base.

A solicitação da lixeira padrão deverá ser feita ao Setor Operacional da Associação.

A ficha cadastral deverá ser solicitada ao Setor Administrativo para preenchimento.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

I.28. Outras considerações

As guias não poderão ser danificadas e, para facilitar o acesso de veículos à obra, deverão ser colocadas proteções em madeira em frente ao portão, junto à guia.

É expressamente proibida a retirada dos *marcos de lote*.

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.

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

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.

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

Placas analisadas como publicidade de empresas instaladas neste Empreendimento de forma irregular serão removidas.

Durante o período chuvoso, solicitamos uma maior atenção às medidas de combate a mosquito e focos de larvas. A correta organização e limpeza do canteiro, destinação do lixo e entulho, tratamento em águas paradas, proteções em caixas d'água, entre outras medidas, ajudam a diminuir os riscos de proliferação.

Caberá ao proprietário do lote providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente da obra.

São de responsabilidade do proprietário do lote os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo o Alphaville Urbanismo e a Associação Alphaville Teresina de qualquer responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de estabilidade construtiva.

A altura máxima dos fechamentos é de 2,00m a partir do perfil natural do terreno (PNT) ou piso modificado (ver modelo em anexo). Os fechamentos com Áreas Verdes e Sistemas de Lazer deverão ser executados conforme projeto aprovado, em gradil ou vidro, com altura máxima de 2,00m. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder 0,50m, observando-se a altura máxima total de 2,00m. Demais fechamentos deverão ser executados em alvenaria, respeitando a altura máxima de 2,00m.

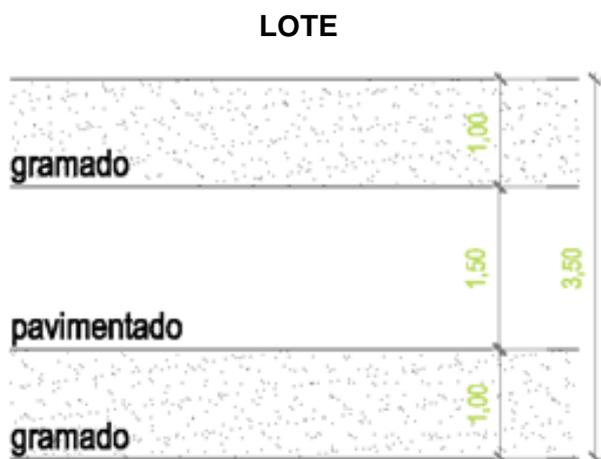
Todos os muros e muretas deverão ser revestidos (chapisco ou reboco) e pintados nas faces interna e externa em toda a sua extensão.

Observar detalhe em anexo de execução de fechamentos quando em encontro com o fechamento do Empreendimento executado pelo Alphaville Urbanismo.

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II. ANEXOS

II.1. ANEXO 01 – PASSEIO PÚBLICO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO



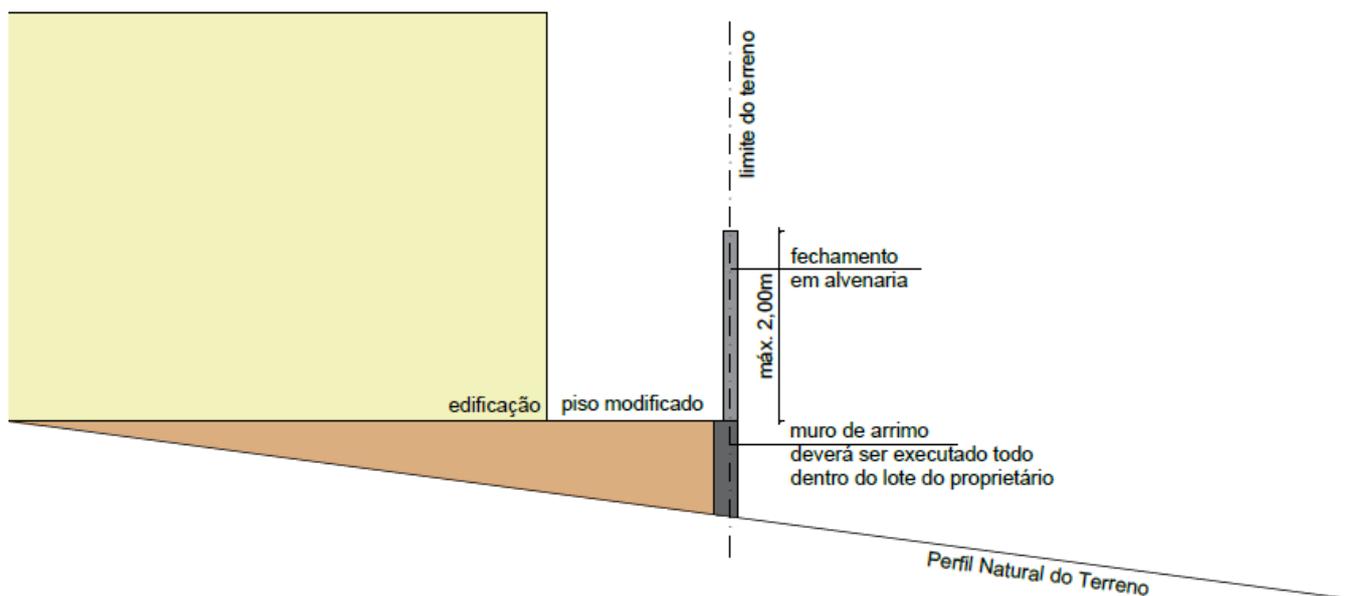
Em hipótese alguma poderá ser alterado o passeio existente. Caso o passeio seja danificado durante a obra, o proprietário deverá fazer a correção seguindo o padrão de material e largura existente (concreto escovado, 1,50m).

Deverá ser executado, conforme projeto aprovado, a faixa de acesso de veículos ao lote. Durante a execução, o sistema de irrigação existente deverá ser “afastado” para as laterais, não sendo autorizada a alteração, interrupção ou concretagem do sistema.

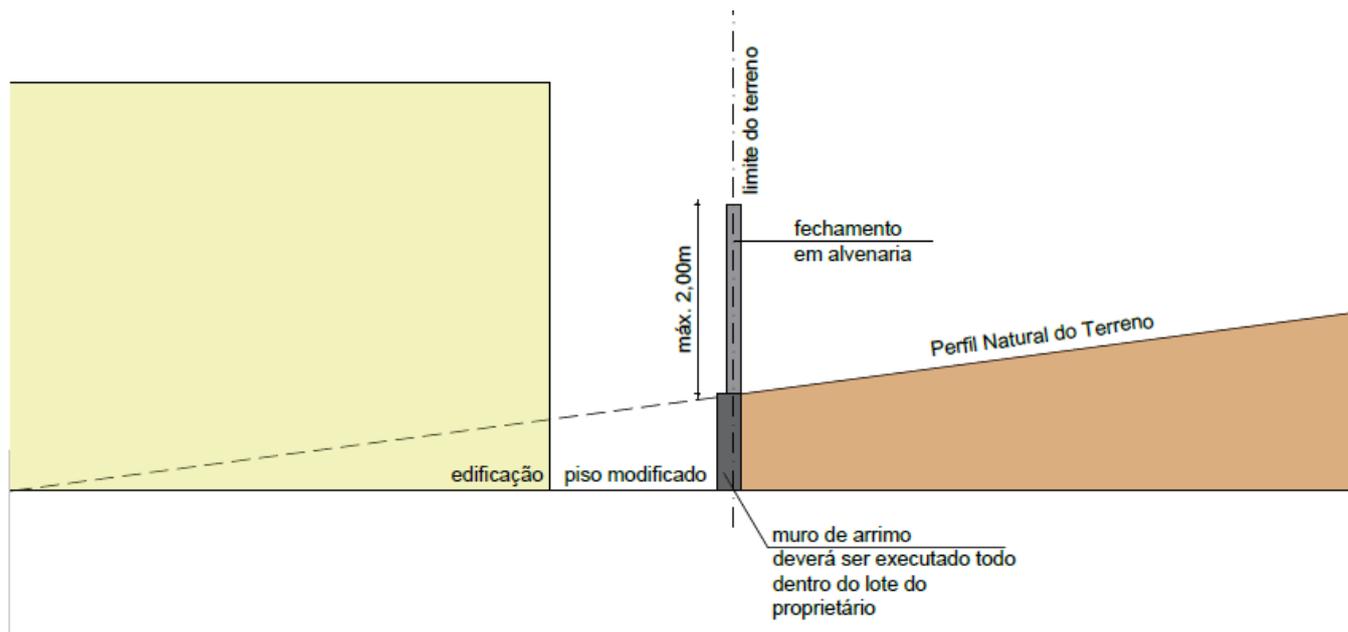
MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.2. ANEXO 02 – ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA MURO DE FECHAMENTO EM TERRENO COM CORTE OU ATERRO

II.2.1 Muro de fechamento em terreno com aterro



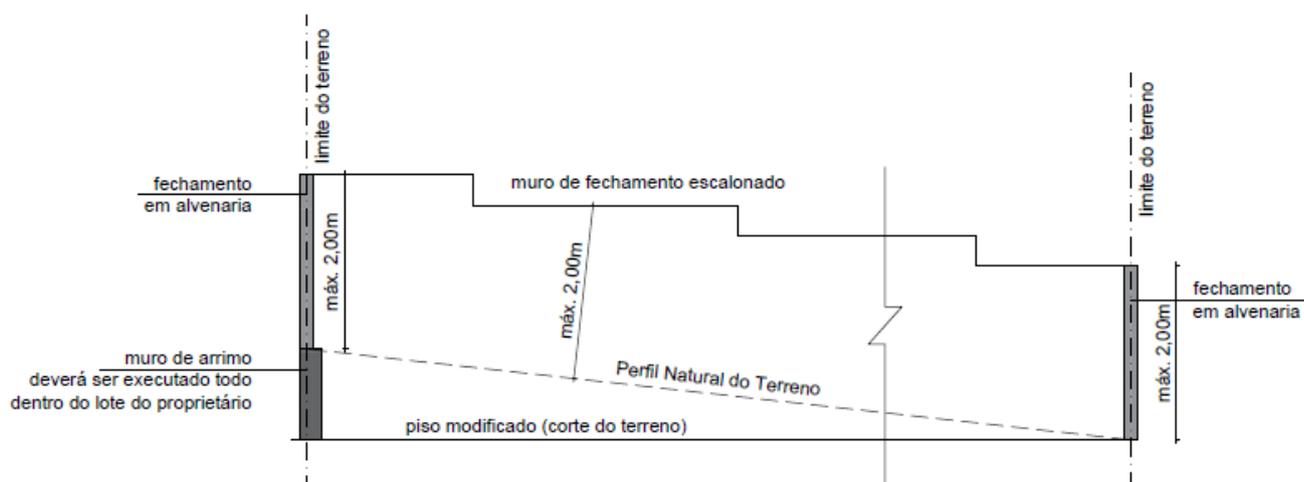
II.2.2 Muro de fechamento em terreno com corte



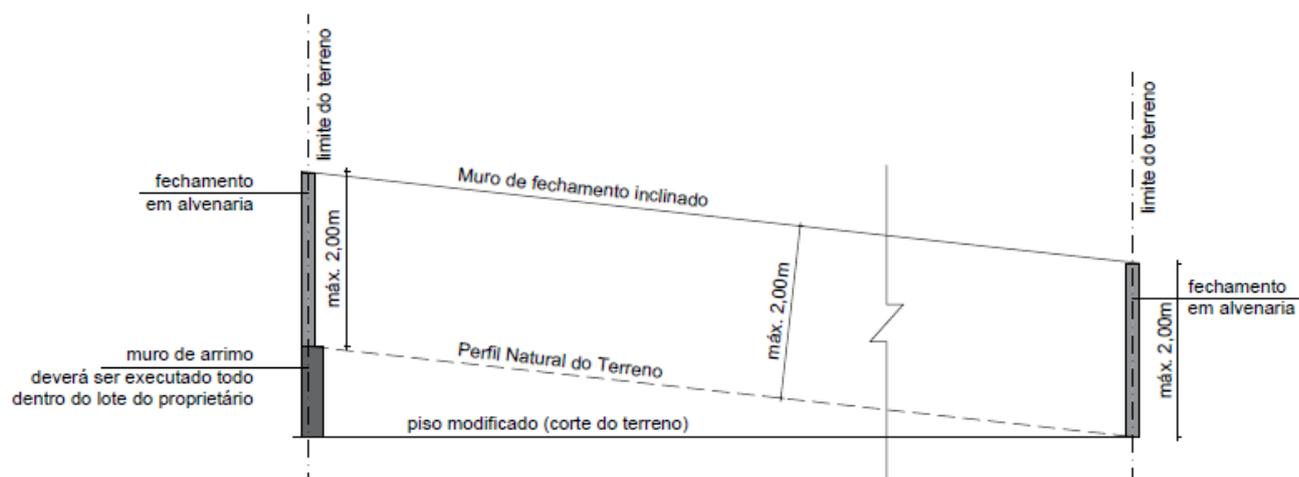
MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.3. ANEXO 03 – MODELO DE EXECUÇÃO DE MURO DE FECHAMENTO EM TERRENO INCLINADO

II.3.1 Muro de fechamento escalonado



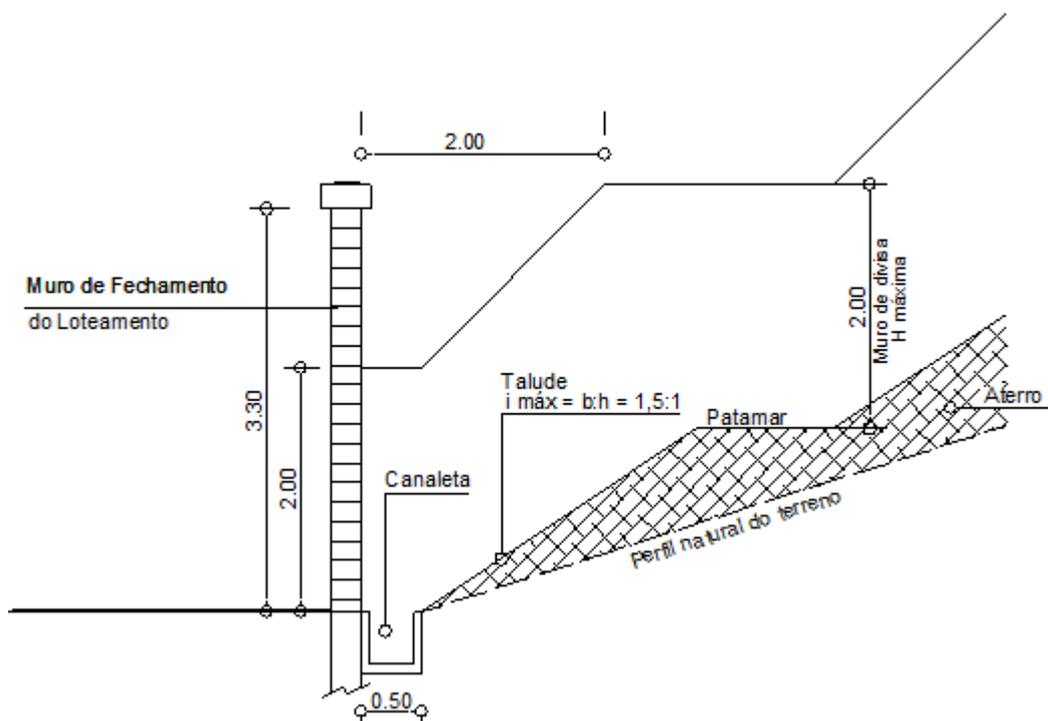
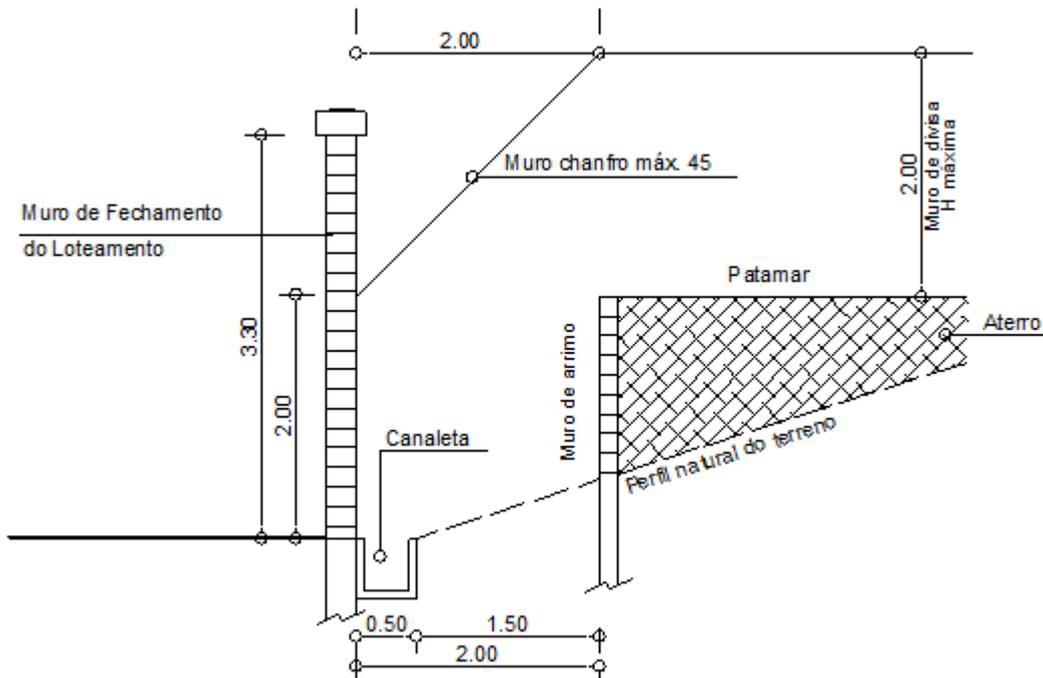
II.3.2 Muro de fechamento inclinado



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

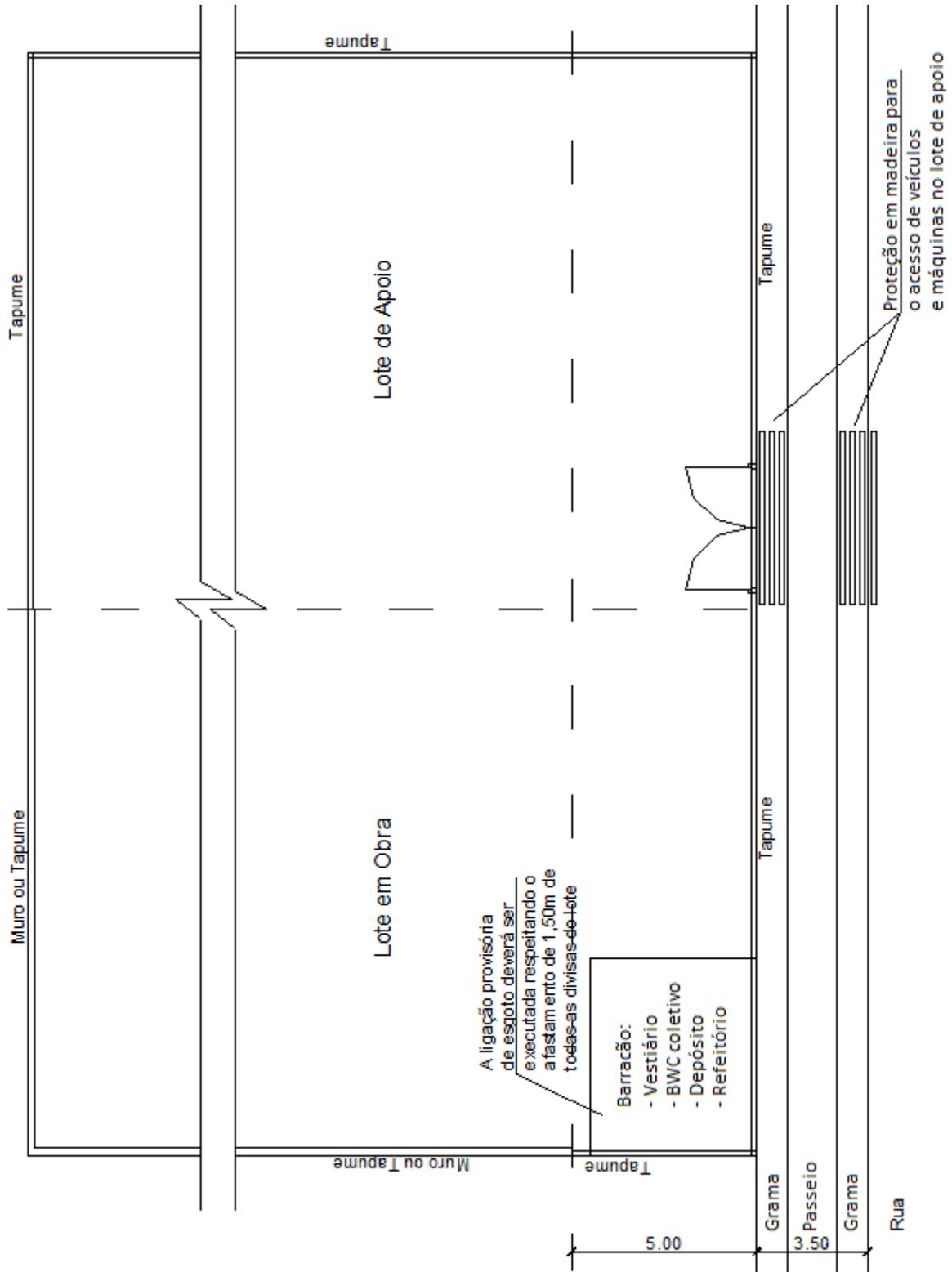
II.4. ANEXO 04 – MUROS DE ARRIMO EM LOTES COM VIELA SANITÁRIA E DETALHE DE FECHAMENTO DO LOTE QUANDO EM ENCONTRO COM O MURO DE FECHAMENTO DO EMPREENDIMENTO.

É de extrema importância a instalação da grelha removível em toda a extensão da CANALETA para evitar obstrução e possibilitar a manutenção e limpeza.



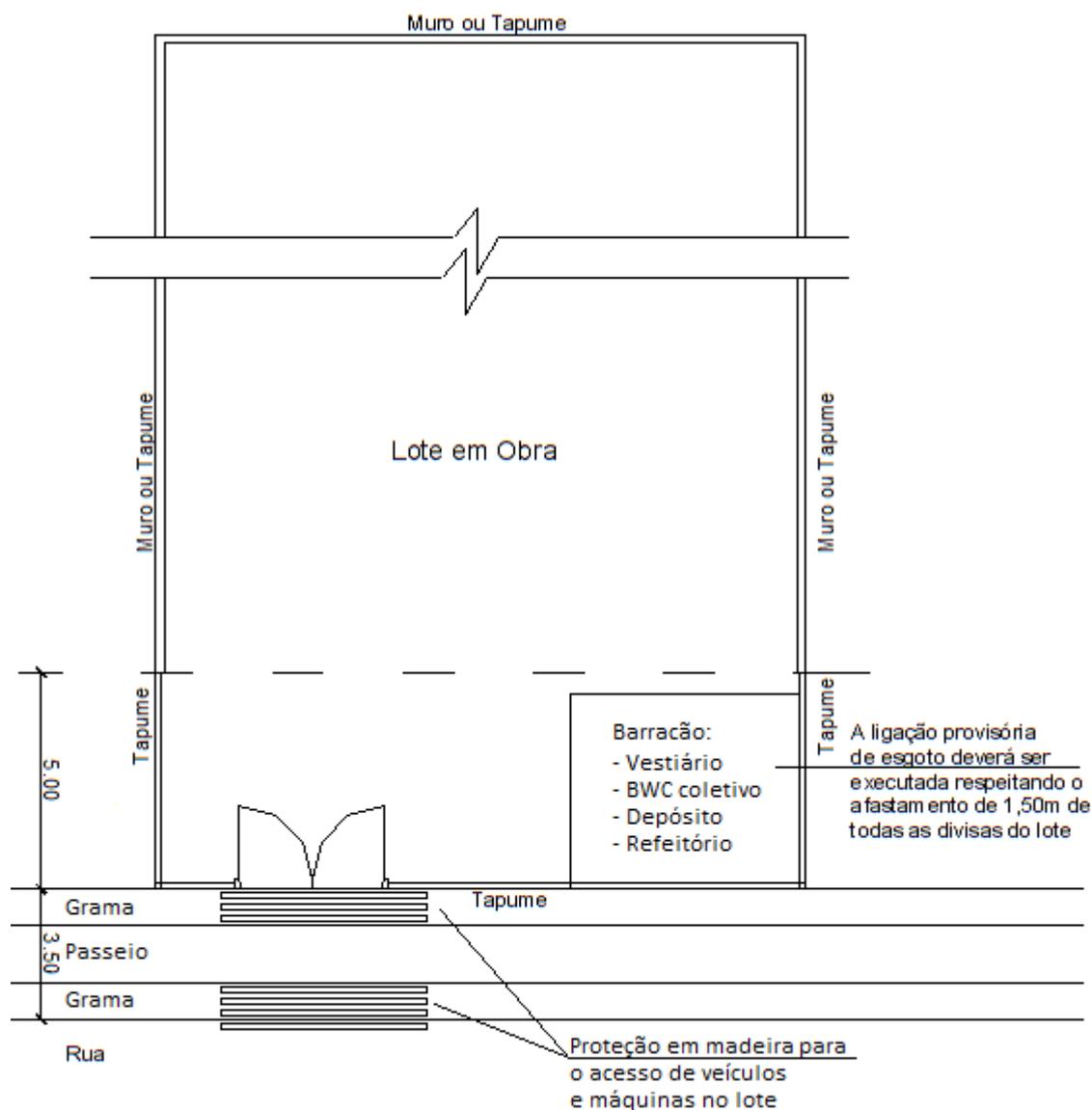
MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.5. ANEXO 05 – SUGESTÃO PARA LAYOUT DE CANTEIRO DE OBRAS COM LOTE DE APOIO



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.6. ANEXO 06 – SUGESTÃO PARA LAYOUT DE CANTEIRO DE OBRAS SEM LOTE DE APOIO



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.7. ANEXO 07 – AUTORIZAÇÃO PARA LOTE DE APOIO A OBRA

PROPRIETÁRIO OUTORGANTE:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO RESIDENCIAL _____

PROPRIETÁRIO OUTORGADO:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

Pelo presente instrumento eu, aqui denominado como PROPRIETÁRIO OUTORGANTE, autorizo o aqui denominado PROPRIETÁRIO OUTORGADO a utilizar o lote de minha propriedade para uso exclusivo para depósito de materiais durante a construção de sua residência, situada ao lote acima mencionado. Tal uso está subordinado às restrições constantes nos Regulamentos e Estatuto Social do Loteamento AlphaVille Teresina.

O autorizado compromete-se, a partir da assinatura deste, recompor o lote nas condições originais para a devolução da área do lote utilizado como apoio, livre de quaisquer tipos de materiais, entulhos ou equipamentos que foram utilizados durante a obra.

Informo ainda que, a qualquer tempo, poderá ser solicitado a devolução do lote de minha propriedade, ficando o prazo de 15 dias para sua devolução e entrega nas condições originais.

Peço especial atenção para que não sejam danificadas as árvores existentes no lote.

E por estarem de comum acordo aos itens retro descritos, assinam esta autorização.

Local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO – OUTORGANTE

OUTORGADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.8. ANEXO 08 – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA TERCEIRO - ACESSO

PROPRIETÁRIO (OUTORGANTE)

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

OUTORGADO:

NOME: _____ PROFISSÃO: _____

R.G. _____ C.P.F. _____ CREA: _____

Pelo presente instrumento particular na melhor forma de direito, na condição de proprietário do imóvel localizado no Loteamento Alphaville Teresina, Município de Teresina, nomeio meu bastante procurador o outorgado acima indicado, ficando este responsável especificamente por **autorizar o acesso de profissionais e funcionários para fins de execução da obra**, nos moldes também acordados entre as partes, podendo para tanto, praticar os demais atos junto a mesma, e tudo o mais praticar ao bom e fiel desempenho deste mandato, o que darei por firme e valioso.

local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO – OUTORGANTE

OUTORGADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.9. ANEXO 09 – AUTORIZAÇÃO DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO

QUADRA: _____ LOTE: _____ RUA: _____

PROPRIETÁRIO: _____

FONE: _____ E-MAIL: _____

AUTORIZADO(S):

RESP. TÉCNICO: _____ **FONE:** _____

EMPRESA: _____ **E-MAIL:** _____

FUNCIONÁRIO: _____

FUNÇÃO: _____ CPF: _____

Teresina, _____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO OU AUTORIZADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.10. ANEXO 10 – CANCELAMENTO DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO

QUADRA: _____ LOTE: _____ RUA: _____

PROPRIETÁRIO: _____

FONE: _____ E-MAIL: _____

CANCELADO(S):

NOME: _____

FUNÇÃO: _____ CPF: _____

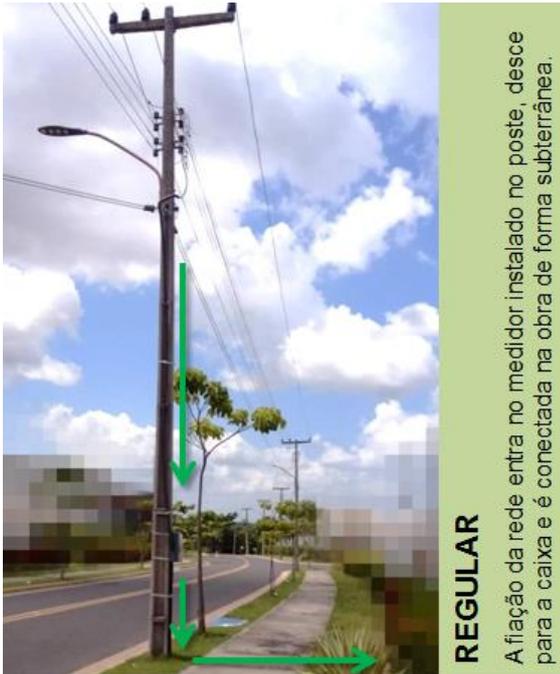
Teresina, _____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO OU AUTORIZADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.11. ANEXO 11 – LIGAÇÕES DE ENERGIA

II.11.1 Padrão de ligação de energia definitiva

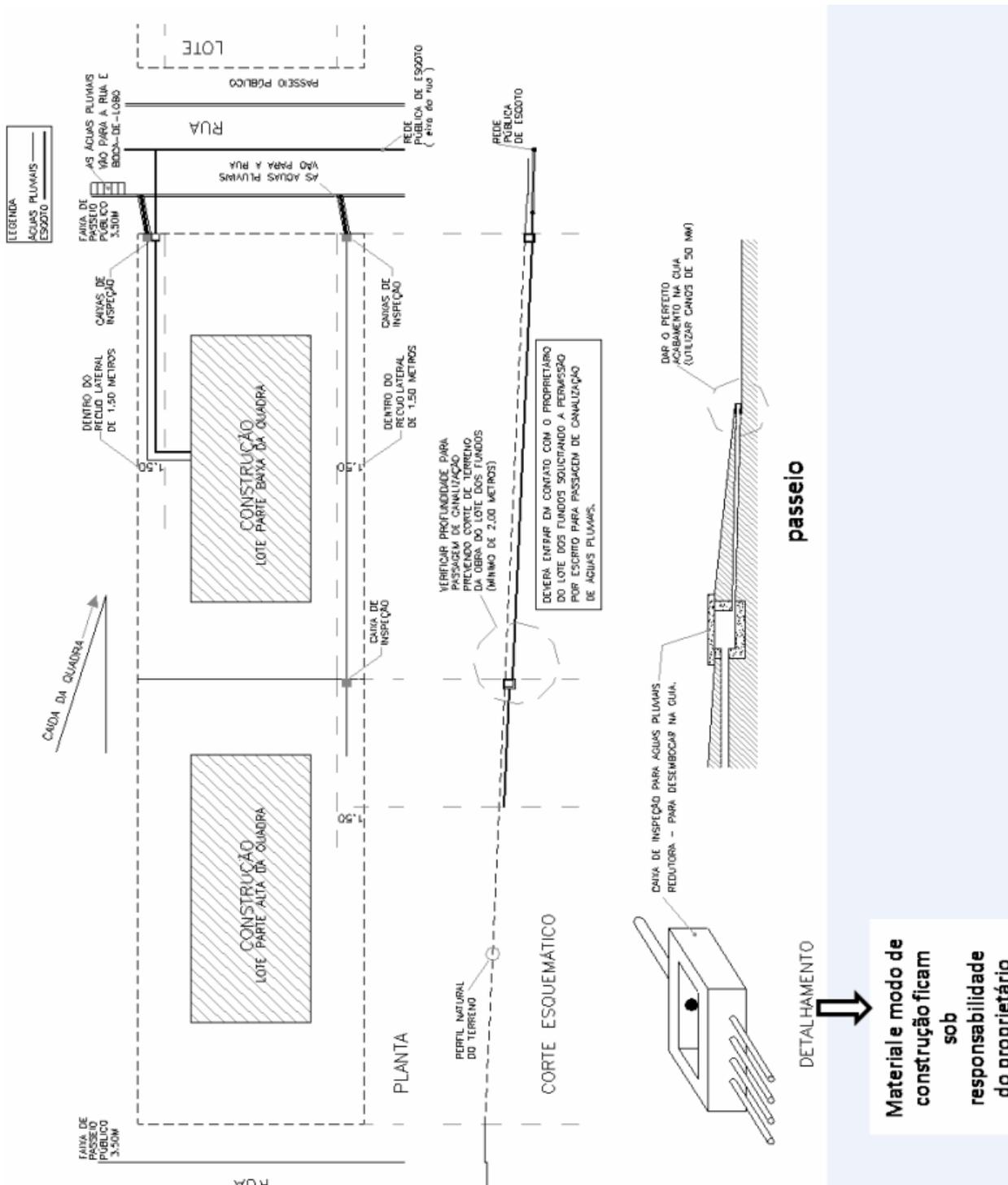


II.11.2 Padrão de ligação de energia provisória



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.12. ANEXO 12 – CROQUI PARA SERVIDÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS E/ OU DE ESGOTO



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.13. ANEXO 13 – AUTORIZAÇÃO PARA FAIXA DE SERVIDÃO

PROPRIETÁRIO (OUTORGANTE)

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO RESIDENCIAL _____

PROPRIETÁRIO (OUTORGADO)

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

Pelo presente instrumento eu, aqui denominado como PROPRIETÁRIO OUTORGANTE, autorizo a executar a servidão de passagem de águas pluviais na faixa de recuo do lote e quadra acima especificado, desde que devidamente canalizados conforme orientação técnica.

Tal autorização esta subordinada às restrições constantes no Regulamento do Loteamento AlphaVille Teresina, em especial ao item IV.3 que prevê a definição das regras para a instalação e a apresentação por escrito à Sociedade. Toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, correrá por conta do usuário.

Deverá ser anexado a esta autorização um croqui explicativo onde conste planta de locação e corte longitudinal, com as devidas caixas de inspeção e/ ou dispersão e os níveis das redes.

Em caso de lotes livres de construção, o autorizado compromete-se a partir da assinatura deste termo a recompor nas condições originais, a área do lote utilizada para passagem da servidão, reconstituindo a vegetação e curvas de nível.

Nos lotes edificados, o autorizado está ciente e comprometido com a reconstituição das condições originais jardins e pisos que por ventura tenham que ser retirados para a execução da passagem e/ ou manutenção da canalização necessária.

E por estarem de comum acordo aos itens acima descritos, assinam esta autorização.

local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO – OUTORGANTE

OUTORGADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.14. ANEXO 14 – AUTORIZAÇÃO PARA PLANTIO E MANUTENÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

PROPRIETÁRIO OUTORGADO:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO: _____ ÁREA PÚBLICA Nº: _____

Por este instrumento particular, o OUTORGANTE LOTEAMENTO ALPHAVILLE TERESINA, representada neste ato por seu Diretor Técnico, confere ao OUTORGADO, acima qualificado, AUTORIZAÇÃO para integrar visualmente ao paisagismo de sua residência a área pública designada, na conformidade com o projeto aprovado previamente pelo Setor de Arquitetura do LOTEAMENTO, comprometendo-se, em contra-partida, o OUTORGADO a:

- Assumir toda a responsabilidade técnica e financeira para manutenção e limpeza da área pública;
- Executar, às suas expensas, o paisagismo sobre a área pública com rigorosa observância do projeto aprovado;
- Não promover qualquer modificação na topografia original da área pública, nem alterar sua destinação como bem público de uso comum;
- Não utilizar-se da área pública para qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais espaços livres, passagem de veículos e/ ou pedestres ou para o desenvolvimento de qualquer atividade particular;
- Não cercar a área pública, inclusive por meio de cercas-vivas;
- Não alterar a arborização executada pela ALPHAVILLE, exceto mediante autorização expressa e por escrito do LOTEAMENTO.

Esta AUTORIZAÇÃO é concedida em caráter precário, pelo prazo de dois (2) anos, podendo ser revogada a qualquer momento, a exclusivo critério da OUTORGANTE, tanto no caso de descumprimento das obrigações assumidas, como no caso de exigência do Poder Público Municipal, não cabendo ao OUTORGADO, em nenhuma hipótese, o direito de retenção ou de indenização, seja a que título que for.

Local _____, _____ de _____ de _____.

LOTEAMENTO ALPHAVILLE TERESINA

OUTORGADO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.15. ANEXO 15 – AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE MURO COMUM

PROPRIETÁRIO 1:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO: _____

PROPRIETÁRIO 2:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO: _____

Pelo presente instrumento fica acordado que o muro existente entre os lotes acima indicados será de uso comum, sendo construído seu eixo sobre a divisa dos mesmos.

Os proprietários comprometem-se a executar o muro de divisa de acordo com o Regulamento do LOTEAMENTO ALPHAVILLE TERESINA, tendo ciência que para todo e qualquer dano causado no muro comum de divisa, o autor se torna responsável pela **correção imediata**.

Por estarem em comum acordo aos itens retro descritos, assinam este termo de autorização.

Local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETARIO 1

PROPRIETÁRIO 2

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.16. ANEXO 16 – SOLICITAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO DE LOTE

PROPRIETÁRIO:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO: _____

Ao
LOTEAMENTO ALPHAVILLE TERESINA
Prezado(a) Senhor(a),

Venho(vimos) por meio desta, na qualidade de compromissário(a,s) comprador(a,es) do lote em referência, manifestar formalmente minha(nossa) vontade de desmembrá-lo em _____ lotes, tudo de acordo com o projeto anexo.

Declaro(amos), ainda, estar ciente(s) e de acordo que, no caso de deferimento:

- I. Arcarei(emos) com toda e qualquer despesa decorrente deste desmembramento;
- II. Providenciarei(emos) todos os documentos que se façam necessários ao desmembramento, sejam aqueles pleiteados pela Prefeitura do Município, sejam aqueles pleiteados pelo Registro de Imóveis competente;
- III. Assinarei(emos) um Instrumento Particular de Retificação e Ratificação de Compromisso de Venda e Compra, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados do registro do desmembramento no Registro de Imóveis competente, no caso do lote ainda não estar quitado;
- IV. Concordarei(emos) em arcar com tantas quantas contribuições associativas resultarem do desmembramento, uma vez que será devida uma contribuição associativa por lote.

Declaro(amos), por fim, ter conhecimento de que, em casos especiais, o processo de desmembramento poderá ser suspenso, interrompido ou anulado por este Loteamento, sem que desta atitude decorra qualquer direito à indenização e/ou restituição a meu (nosso) favor.

Local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETARIO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.17. ANEXO 17 – SOLICITAÇÃO PARA UNIFICAÇÃO DE LOTES

PROPRIETÁRIO:

NOME _____

QUADRA _____ LOTE _____ FONE CONTATO: _____

ENDEREÇO: _____

Ao
LOTEAMENTO ALPHAVILLE TERESINA

Prezado(a) Senhor(a),

Venho(vimos) por meio desta, na qualidade de compromissário(a,s) comprador(a,es) dos lotes em referência, manifestar formalmente minha(nossa) vontade de unificá-los, tudo de acordo com o projeto anexo.

Declaro(amos), ainda, estar ciente(s) e de acordo que, no caso de deferimento:

- I. arcarei(emos) com toda e qualquer despesa decorrente desta unificação;
- II. providenciarei(emos) todos os documentos que se façam necessários à unificação, sejam aqueles pleiteados pela Prefeitura do Município, sejam aqueles pleiteados pelo Registro de Imóveis competente;
- III. assinarei(emos) um Instrumento Particular de Retificação e Ratificação de Compromisso de Venda e Compra, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados do registro da unificação no Registro de Imóveis competente, no caso dos lotes não estarem ainda quitados.

Declaro(amos), por fim, ter conhecimento de que, em casos especiais, o processo de unificação poderá ser suspenso, interrompido ou anulado por este Loteamento, sem que desta atitude decorra qualquer direito à indenização e/ou restituição a meu(nosso) favor.

Aproveito(amos) a oportunidade para solicitar, desde já, a cobrança de uma só contribuição associativa relativa à Área de Lazer, como se os imóveis em questão já estivessem unificados e fossem objeto de uma única matrícula.

Local _____, _____ de _____ de _____.

PROPRIETARIO

MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.18. ANEXO 18 – VEÍCULOS COM ACESSO PERMITIDO

Peso máximo 10 mil quilos e altura máxima 4,00m.

O controle do peso é feito por m³, variando de acordo com o tipo de material.

Os caminhões com materiais deverão estar cobertos com lona para evitar que o material seja derramado no asfalto.

Veículos permitidos: Até Truck. Para caminhões acima deste, deverá ser feito o transbordo de carga na área externa ao Loteamento.

Está autorizada que seja feita a inspeção em qualquer veículo no setor serviço (cancela de entrada e saída do Loteamento).

CAMINHÕES BETONEIRA ATÉ DOIS EIXOS



CAMINHÃO TOCO



CAMINHÃO BOMBA LANÇA



CAMINHÃO CARROCERIA MUNK



CAMINHÃO COM CESTO AÉREO



CAÇAMBA TRUCADA



CAMINHÃO ATÉ DOIS EIXOS



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.19. ANEXO 19 – VEÍCULOS COM ACESSO NÃO PERMITIDO

Peso superior a 10 mil quilos ou altura acima de 4,00m.

Caminhões descobertos, com material derramando no asfalto.

Está autorizada que seja feita a inspeção em qualquer veículo no setor serviço (cancela de entrada e saída do Loteamento).

Maquinas e/ou veículos que utilizem esteiras para sua locomoção poderão realizar o acesso ao empreendimento apenas quando transportados sobre plataforma veicular.

CAMINHÕES BETONEIRA TRÊS EIXOS



CARRETA COM CARROCERIA BI-TREM



MANUAL TÉCNICO DE ORIENTAÇÕES PARA OBRAS

II.20. ANEXO 20 – DECLARAÇÃO DE RECEBIMENTO DO MANUAL TÉCNICO

Eu, _____, de nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, inscrito no CPF sob nº _____, proprietário do(s) lote(s) _____, da quadra _____, com fundamento no art. 10, letra “a” do Estatuto Social¹, DECLARO, para os devidos fins que recebi do Setor de Arquitetura da Associação Alphaville Teresina o Manual Técnico contendo as diretrizes e normas de orientação para as obras neste Empreendimento, a fim de dar efetivo cumprimento.

DECLARO também ciência do Regulamento Construtivo – Anexo B, contendo todos os itens referentes à projetos, obras e multas deste Empreendimento, disponível no site www.alphavilleteresina.com, aba serviços.

Teresina, _____ de _____ de _____.

DECLARANTE

¹DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 10. São deveres dos ASSOCIADOS TITULARES DE LOTES:

a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, o REGULAMENTO DO LOTEAMENTO, o REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER, bem como quaisquer outras regras internas que venham a ser criadas;