

ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9

CAPÍTULO VI – DOS REGULAMENTOS

SEÇÃO A – REGULAMENTO INTERNO

ARTIGO 63º – Cumpre aos novos moradores preencher ficha de cadastro de associados junto à Administração do Residencial, antes de providenciar sua mudança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Tratando-se de locação, cabe a seu proprietário informar adequadamente ao inquilino sobre a necessidade desse cadastramento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A entrada de caminhões de mudança de novos moradores, desde que devidamente cadastrados junto à Administração, será permitida diariamente, no horário de 7:00 às 17:00 horas, exceto aos domingos.

Pena: Advertência escrita

ARTIGO 64º - A entrada de veículos de moradores será livre, isto é, independente de identificação junto à portaria/triagem, desde que devidamente cadastrados e ostentem no pára-brisa, de forma visível, o selo de identificação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ao ingressar com seu veículo no Residencial, o morador deverá diminuir a velocidade ao passar pela Portaria, de modo a permitir que o funcionário da vigilância possa observar o interior do veículo e seus eventuais acompanhantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Veículos não portadores do selo de identificação, cujo ocupante alegue sua condição de morador, obrigatoriamente, terá que se submeter ao processo de identificação.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 65º - Visitantes ou fornecedores de produtos/serviços para ingressarem no Residencial deverão informar a localidade a que se destinam, devendo ser procedida consulta ao morador do imóvel, quanto à autorização para ingresso, em caso de autorização, os referidos veículos terão suas placas anotadas e receberão cartão de identificação que deve ser colocado em local visível do veículo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Após a entrada do veículo, o funcionário da vigilância poderá proceder à verificação da chegada do visitante ou entregador ao destino declarado. Não sendo localizado, nem ocorrendo sua saída na Portaria, a Segurança deverá informar-se junto ao morador.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 66º - Na Portaria haverá um setor de cadastro de empregados e operários, sendo obrigatório o registro de identificação de todos os trabalhadores ou prestadores de serviço nas dependências do Residencial. Sem essa providência, não será admitido o ingresso do trabalhador ou prestador de serviços, devendo a morador interessado comparecer à Portaria para identificação e regularização do empregado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os empregados e os fornecedores de produtos/serviços que tiverem acesso ao Residencial sem a companhia do morador, serão submetidos à vistoria em seus pertences, na entrada e saída. Havendo alguma irregularidade, o morador deverá, ser imediatamente comunicado para a devida averiguação e providências.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 67º - Deve ser rigorosamente observado o limite de velocidade máxima de 20 km/hora estabelecida para o interior do Residencial.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

ARTIGO 68º - É proibida a condução de veículos automotores, de qualquer tipo e potência, nas dependências do Residencial, por menores de idade ou pessoas não habilitadas.

PARÁGRAFO ÚNICO - É vedada o ingresso nas dependências do Residencial de veículos conduzidos por menores de idade ou pessoas não habilitadas.

ARTIGO 69º - É expressamente proibido promover, incentivar ou permitir a realização de corridas/rachas com veículos automotores de qualquer potência ou cilindrada, nas dependências do Residencial.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

ARTIGO 70º - O estacionamento de veículos automotores em lotes desocupados só será permitido quando o lote for de propriedade do proprietário do veículo ou quando este tiver autorização expressa do proprietário do lote.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

PARÁGRAFO ÚNICO – Caminhões estacionados deverão estar devidamente calçados, evitando-se, assim, seu deslocamento involuntário que poderá causar acidentes.

ARTIGO 71º - Os proprietários e, em seu nome, os construtores e empreiteiros são obrigados a cumprir integralmente o Contrato de Compromisso para aprovação de Projetos e Execução de Obras, por eles assinados com a Associação, quando da aprovação do projeto.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

ARTIGO 72º - A obra executada não poderá ser diversa da apresentada no projeto original, devendo qualquer alteração pretendida no decorrer da execução da obra ser submetida à aprovação do órgão técnico responsável da Associação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Não é permitida a entrada de qualquer tipo de material ou equipamento para construção, sem que a obra a que se destina esteja regularmente aprovada pelo órgão técnico responsável da Associação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - É proibido o trabalho em obras aos sábados, domingos e feriados, bem como no período das 18:00 às 7:00 horas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O corte de grama será permitido de segunda à sexta-feira das 7:00 às 18:00 e aos sábados, somente das 9:00 até às 12:00 horas. A administração somente procederá o recolhimento dos restos de poda se estes estiverem devidamente embalados

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 73º - É proibido qualquer reforma em residência, sem a devida aprovação do órgão técnico responsável da Associação.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

PARÁGRAFO ÚNICO - É proibido o trabalho aos sábados, domingos e feriados, bem como no período das 18:00 às 7:00 horas.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 74º – É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em estado de abandono, uma vez que imóveis nessa situação, além de apresentar sinal de deterioração não condizente com a preocupação de se manter um bom aspecto do Residencial, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, podendo ainda se tornar um criadouro de animais nocivos à saúde de todos os moradores.

Pena: Advertência escrita.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso paralisação de obra por mais de 30 (trinta) dias, o proprietário deverá promover a instalação de tapume com altura mínima de 2 (dois) metros em todo o perímetro do lote em construção.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir, sem prejuízo do ressarcimento das despesas, caso a Administração promova a instalação de tapume.

ARTIGO 75º - A utilização de lote desocupado como apoio de obra, para o depósito de materiais e equipamentos, somente será permitido com a apresentação, anterior ao início das obras, ao Departamento Técnico da Associação da autorização por escrito do proprietário do mencionado lote a ser utilizado.

Pena: Advertência escrita.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, com a grama reparada.

Pena: Ressarcimento das despesas, caso a Administração efetue a limpeza do lote e recuperação da grama.

ARTIGO 76º - É proibida a existência de armas, entorpecentes e bebidas alcoólicas nos locais de obras, podendo funcionários da vigilância proceder a vistorias de todas as dependências das obras para sua apreensão, devendo o proprietário da obra em questão ser informado do fato.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 77º - A pernoite em alojamento da obra só é permitido a 1 (um) funcionário, podendo a administração do Residencial promover a retirada dos funcionários excedentes que sejam encontrados nessa situação, devendo o proprietário da obra em questão ser informado do fato.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

ARTIGO 78º - Caso a Administração da Associação constate que prestador de serviço ou empregado doméstico possua antecedentes de comportamento que autorizem considerá-lo prejudicial à Associação, seu ingresso e permanência no Residencial só será admitido mediante autorização por escrito e assinatura do proprietário ou morador interessado em seus serviços de termo de responsabilidade pelos atos praticados.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 79º - É expressamente proibido lançar águas servidas ou esgotos "*in natura*" na rede de águas pluviais.

Pena: aplicação de multa correspondente a 3 (três) salários mínimos.

ARTIGO 80º - Os serviços prestados observarão os seguintes horários, das 7:00 às 18:00, de segunda à sexta-feira e das 9:00 às 12:00 (sábados).

ARTIGO 81º - Para evitar a poluição visual do Residencial, fica proibido aos proprietários e moradores afixar faixas ou letreiros de qualquer tipo, na frente de suas residências.

Pena: Advertência escrita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – É proibido afixar, nas áreas comuns e nos recuos das residências, qualquer tipo de letreiros, equipamentos esportivos ou recreativos, os quais serão automaticamente retirados pela fiscalização, ficando à disposição de seu proprietário em depósito da administração pelo prazo de 5 (cinco) dias, transcorrido o prazo estes serão destruídos.

Pena: Aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de placas de anúncio de venda ou locação de imóveis, será permitida a afixação de uma única placa tipo cavalete no imóvel, a referida placa deverá ter dimensões máximas de 1,00 x 0,60 m. A afixação deverá ser feita obrigatoriamente na projeção da garagem, mediante indicação da imobiliária, pelo proprietário do imóvel.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 82º - É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou causar sua obstrução para realização de atividades particulares, ainda "que momentânea ou eventual", bem como, o estacionamento e circulação irregulares de veículos, em desconformidade com a sinalização estabelecida.

Pena: Advertência escrita.

ARTIGO 83º - É dever dos membros da Associação e dos moradores do Residencial respeitar e preservar o patrimônio público e da Associação, ai compreendidos os equipamentos para lazer e esporte e a vegetação existente nas áreas públicas.

Pena: ressarcimento do valor arbitrado pela Administração, em caso de dano material.

PARÁGRAFO ÚNICO - É proibido eliminar, cortar, aparar ou alterar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas públicas do Residencial qualquer alteração desse tipo, considerada necessária pelo proprietário ou morador, deverá ser sugerida à administração da Associação, que deliberará a respeito.

Pena: aplicação de multa correspondente a 3 (três) salários mínimos.

ARTIGO 84º - A utilização de espaços livres que contenham equipamentos para lazer e esporte, deverá ser feita com plena observância e cumprimento das regras específicas estabelecidas para a freqüência e o uso de tais espaços.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir, sem prejuízo do ressarcimento do valor arbitrado em caso de danos materiais ao local ou aos equipamentos.

ARTIGO 85º - É dever dos membros da Associação e dos moradores do Residencial não produzirem sons que possam, em função do volume, perturbar o sossego alheio.

Pena: aplicação de multa correspondente a 3 (três) salários mínimos, sendo necessário, para tanto, a ocorrência de 03 (três) reclamações de moradores, por escrito, com nome, endereço e assinatura, bem como, o não atendimento ao pedido de redução do barulho.

ARTIGO 86º - Os proprietários de animais domésticos deverão empenhar-se para que eles não causem incômodo, danos ou prejuízos a outros moradores e transeuntes em geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A persistência de barulho produzido por animal, poderá ser objeto de ação penal e multa por descumprimento ao Estatuto, cuja medida poderá ser tomada por todo aquele que se sentir perturbado em seu sossego.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de cães, especialmente os de grande porte a preocupação nesse sentido deve ser redobrada, sendo recomendado que sejam mantidos, o quanto possível, restritos aos limites do terreno de seu proprietário e, quando a passeio, todos os cães sejam adequadamente contidos por pessoa responsável, por meio de guias próprias e adequadas. No caso de animais considerados agressivos a recomendação estende-se, também, a utilização de foinheira.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de permanência constante de animais nas vias públicas e locais de uso comum, representando incômodo ou risco para outros moradores, a administração da Associação poderá acionar os órgãos competentes para providenciar sua retirada.

PARÁGRAFO QUARTO – Nos passeios com animais, o proprietário e/ou pessoa que o conduz, deverá portar sacola plástica para recolher as fezes.

Pena: aplicação de multa correspondente a 1 (um) salário mínimo, em caso de reincidência volta a incidir

ARTIGO 87º - É expressamente proibido, em qualquer circunstância, lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detrito em lote alheio.

Pena: aplicação de multa correspondente a 3 (três) salários mínimos, sem prejuízo do ressarcimento das despesas, caso a Administração promove a retirada do lixo, entulho ou detritos.

ARTIGO 88º - É expressamente proibida a utilização de empregados do Residencial para serviços particulares, ainda que eventualmente ou em suas horas de folga. Os empregados assim encontrados serão demitidos e o usuário de seus serviços advertido por escrito pela Diretoria Executiva.

PARÁGRAFO ÚNICO - É expressamente proibido a utilização de veículos, máquinas e ferramentas da Associação para atividades particulares.

ARTIGO 89º - Toda renda oriunda da aplicação da pena pecuniária reverterá em benefício da Associação e seus objetivos, podendo ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

ARTIGO 90º - No caso da penalidade implicar pagamento pelo infrator de multa, ressarcimento de despesas, ou reparo de danos, o valor correspondente será cobrado através de boleto bancário, no mês imediatamente seguinte à definição final da penalidade.

ARTIGO 91º - Da penalidade que lhe for imposta, o infrator poderá recorrer, no prazo de 5 dias, apresentando defesa por escrito.

ARTIGO 92º - Nos casos em que houver infração de normas legais, a Associação, além das penalidades previstas, poderá sempre acionar os órgãos públicos competentes na área que tenha ocorrido a ação ilegal, tais como, polícia, juizado de menores, fiscalização sanitária, controle de zoonoses, proteção ambiental, etc...

ARTIGO 93º - Os casos omissos serão decididos em reunião da Diretoria Executiva, pela totalidade de seus membros, "*ad deferendum*" do Egrégio Conselho Deliberativo.

SEÇÃO B – REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES. (texto original do Loteador)

ARTIGO 94º - Estas limitações e restrições foram impostas pelo Loteador e possuem caráter supletivo, prevalecendo após o cumprimento das legislações Municipal, Estadual e Federal, tanto quanto ao uso do solo como quanto à aprovação de projetos.

ARTIGO 95º - As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;

ARTIGO 96º - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote prometido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, indústrias e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas, etc.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não será permitida, mesmo em caráter privativo (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, e aves, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.

ARTIGO 97º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo de frente: 4,00 (quatro) metros a partir do alinhamento;
- b) Recuo de fundos: 3,00 (três) metros, medidos da divisa de fundos;
- c) Recuos laterais: 1,5 (um e meio) metros de cada lado;
- d) Todos os recuos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, serão contados a partir da alvenaria.

ARTIGO 98º - No caso da existência de abrigo para auto, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros), encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00 (três) metros;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será permitida a construção de muro ou gradio invadindo os recuos laterais, desde que se encontre 4,00 (quatro) metros distante do alinhamento da rua (recuo de frente);

PARÁGRAFO SEGUNDO - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.

ARTIGO 99º - Nos lotes situados nos extremos das quadras só serão permitidas construções monobloco; neste caso, o acesso será sempre feito pela frente do lote.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público terão, nesta divisa, recuo mínimo de 2,00 (dois) metros, a contar dela; no restante, os recuos obedecerão ao disposto no artigo 97º.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na quadra 16, todos os lotes, em obediência à Lei Federal 6766, terão uma faixa “*non aedificandi*” de 10,00 (dez) metros de profundidade, conforme consta da planta anexa. Esta restrição também atinge o lote 24 da quadra 1, e lote 1 da quadra 2.

ARTIGO 100º - A área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos) principal, somada à área de construção da edícula, não poderá ultrapassar 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 metros, incluindo o ponto mais alto do telhado, e deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos, e afastada, no mínimo 3,00 metros da construção principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá no máximo, 1,00 (um) metro acima do ponto mais baixo da guia fronteira do lote.

PARÁGRAFO QUARTO - Além dos dois pavimentos mencionados no parágrafo segundo, do artigo 100.º, poderá a juízo da SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo da edificação e a topografia do terreno assim o exigirem.

PARÁGRAFO QUINTO - Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima poderá ser de 2,00 (dois) metros no trecho restante, inclusive nos fundos.

PARÁGRAFO SEXTO - Em caso de fechamento frontal do lote, poderá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 4,00 (quatro) metros.

PARÁGRAFO SÉTIMO - ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

PARÁGRAFO OITAVO - Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

PARÁGRAFO NONO - As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda de obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença.

PARÁGRADO DÉCIMO - No caso de verificar-se a paralisação da obra, a SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, decidirá e tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

ARTIGO 101º - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificadas:

a) frente mínima: 12,00 (doze) metros;

b) área mínima de um lote: 360,00 (trezentos e sessenta) metros quadrados;

c) para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;

d) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente no mínimo 12 metros). Nesse lote assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação com a respectiva edícula incorporada (monobloco).

e) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres, quando da união ou recomposição dos lotes.

ARTIGO 102º - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revendas de terrenos, em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, a retirada qualquer placa de anúncio ou de vendas nos respectivos terrenos.

ARTIGO 103º - Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento escrito emitido pela SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9.

ARTIGO 104º - Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los limpos e a vegetação aparada, isto tendo em vista o alto nível do loteamento, a valorização dos lotes e a poluição visual. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Estatuto, poderá ser exigido pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do loteamento.

ARTIGO 105º - Todas as plantas de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela Sociedade, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado de área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas em ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9.

Após a aprovação das plantas pela Sociedade, deverão elas ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para a aprovação pela Sociedade, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, em quatro vias, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Aprovada a planta, a Sociedade devolverá duas cópias devidamente certificadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados.

PARÁGRAFO QUARTO - Para a aprovação de plantas, serão devidos à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**”, o equivalente a 0,8 ou 80% do salário mínimo vigente por lote da planta original.

ARTIGO 106º - O comprador, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito contrata a SOCIEDADE (da mesma forma que contratarão todos os demais proprietários de imóveis na área denominada ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9) para os serviços de limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins da avenida Alphaville, no trecho lindeiro ao Residencial 9.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os serviços estipulados neste item serão prestados pela “SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9”, a quem a VENDEDORA cedeu todos os direitos e obrigações referentes aos serviços contratados, independentemente da anuência do COMPRADOR ou seus sucessores.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O preço mensal estipulado para os serviços contratados, obedece ao disposto em Assembléia Geral, por lote padrão, de 360 m² da planta original, pagável até o dia ___ (___) de cada mês. Por lotes maiores os serviços serão cobrados proporcionalmente a mais. Qualquer atraso implicará o pagamento de multa de ___ (_____) mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da correção monetária até efetivo pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os lotes que tiverem sua construção concluída, com “habite-se” expedido, terão o preço estabelecido neste item reduzido em 10% (dez por cento), mediante requerimento junto a Sociedade.

PARÁGRAFO QUARTO - Até 30.12.1985, todos os serviços mencionados neste item serão prestados, sem qualquer ônus para o COMPRADOR/SÓCIO, ficando este interstício de tempo considerado como período de carência para os efeitos de pagamento do valor mencionado no parágrafo segundo, do artigo 106º.

PARÁGRAFO QUINTO - Os serviços de limpeza dos lotes, a que se refere o artigo 106 excluem a remoção de entulhos provenientes de obras/reformas.

PARÁGRAFO SEXTO - Os serviços de vigilância e portaria compreendem o mínimo de dois veículos utilitários e a contratação de oito homens.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica em assunção de qualquer responsabilidade por parte da SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, quer decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

PARÁGRAFO OITAVO - O sócio se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, sob pena de, não o fazendo, responder pelo pagamento do valor mencionado no parágrafo segundo, do artigo 106º. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem o imóvel.

PARÁGRAFO NONO - Herdeiros ou sucessores do sócio, por outros títulos que não os mencionados no parágrafo oitavo, do artigo 106º, sub-rogá-lo-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Se o sócio não comunicar à SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - As responsabilidades, ora assumidas pelo sócio somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente a alienação do imóvel ou direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o sócio e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então sócio/vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatários dos serviços.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Para o exercício de seu direito de credora a SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para a cobrança, inclusive sacando letras de câmbio a protesto e executando-as.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - Os serviços contratados o são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender sua rescisão.

MEMORIAL DESCRITIVO – ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9

1. **LOTES**: serão terraplenados de maneira a permitir, sempre que possível, o escoamento das águas superficiais para as alamedas dotadas de galerias de águas pluviais. Os lotes são entregues demarcados por marcos de concretos.

2. As laterais da pista de rolamento serão entregues com guias de 7,5 cm de altura e sarjetas (monobloco) para o escoamento das águas pluviais.

3. **PAVIMENTAÇÃO**: será executada sobre sub-base previamente compactada, onde necessária. Será composta de base de macadame hidráulico, executada em bica corrida, e capa asfáltica, nas espessuras do projeto, e de acordo com a boa técnica para o tráfego previsto.

4. **GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS**: as alamedas, de acordo com o projeto são dotadas de galerias de águas pluviais, em tubos de concreto, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de distribuição. A coleta é feita por bocas de lobo em número e dimensões obedecendo ao projeto.

5. **ESGOTOS**: o comprador deverá construir, no lote, fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a norma NB-41 da ABNT, ressalvado o item 4.7 do Regulamento das Restrições do Alphaville Residencial 9.

6. **ÁGUAS**: as alamedas são dotadas de rede de água, em bitolas variadas, de acordo com o projeto.

7. **FORÇA**: o posteamento será colocado nas faixas laterais às ruas. A força é fornecida pela ELETROPAULO – Eletricidade de São Paulo S/A.

8. **AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO**: todas as alamedas e praças são tratadas e ajardinadas com plantio de grama, árvores e arbustos.

9. **FECHAMENTO DO PERÍMETRO**: será fechado por grade de ferro, muro ou alambrado, de acordo com o projeto.

SEÇÃO C – REGULAMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA.

ARTIGO 107º - Fica instituído o Termo, conforme segue, o qual todo interessado deverá se submeter, através da celebração de contrato, para fins de aprovação de projeto e execução de obra.

MINUTA DO TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

Pelo presente **TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA**, as partes, de um lado **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, ora representada por seus Diretores que este subscrevem e de outro lado:.....doravante denominado apenas como **PROPRIETÁRIO**, titular de direitos sobre o lote da quadra, localizado no loteamento denominado **ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, administrado pela **ASSOCIAÇÃO** acima mencionada, celebram, entre si, para bem e fielmente cumprirem, conforme as cláusulas e condições que seguem:

1 – Após a aprovação do projeto, o proprietário não poderá executar obras diversas das constantes do projeto, nem introduzir aberturas, pisos, escadas ou níveis não declarados e especificados na respectiva planta, sob pena de ser advertido por escrito para que recomponha a obra ou prédio a seu estado original, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena incidência de multa diária correspondente a 1 (um) salário mínimo vigente, tudo sem prejuízos das sanções estabelecidas nas posturas municipais e nas restrições ao uso de lotes, constantes do contrato de aquisição.

2 – Para execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro como apoio, desde que o proprietário da obra apresente ao Departamento Técnico, cópia da autorização expressa do proprietário do lote lindeiro a ser utilizado. Na fase final da obra ou após solicitação do Departamento Técnico, o lote de apoio deverá estar limpo, livre de entulhos, materiais e equipamentos, num prazo máximo de 05 (cinco) dias, salvo mediante autorização do referido

Departamento Técnico. Concluída a obra o lote de apoio deverá ter seu gramado recomposto, sob pena de tais serviços virem a ser executados pela Associação cobrará tais despesas do proprietário da obra, acrescidas da multa correspondente a um salário mínimo vigente, em vigor por ocasião de sua cobrança executiva, além das despesas judiciais e honorária advocatícios desde de já estipulados em 20% do total corrigido monetariamente.

3 – O início da obra somente será permitido após o fechamento com tapume, em compensado vertical devidamente caiado de branco, do lote do proprietário e do lote de apoio, caso seja utilizado, respeitando o recuo de 1,50 m destinado ao passeio público.

3.a – Toda obra deverá prever proteção lateral com tela apropriada, quando lindeira à residência habitada.

3.b – Em ocorrendo a necessidade da realização de cortes ou aterros no lote, obrigatoriamente, o proprietário deverá promover a construção de muro de arrimo, com altura máxima de 3,00 ms. (três metros), independente de muros existentes, devendo, ainda, apresentar memória de cálculo, assinada por engenheiro ou arquiteto, para fins de arquivo junto à Administração.

3.c – O passeio público (calçada) deverá observar a largura de 3,5 ms. (três metros e cinqüenta centímetros), livre de rampas ou degraus de escadas.

3.d – Caso o lote apresente aclave, necessariamente, deverá prever a servidão de passagem de esgoto e águas pluviais da edificação do lote vizinho aos fundos.

3.e – Os muros deverão, necessariamente, receber tratamento arquitetônico pelos lados internos e externos.

4 – Os barracões, banheiros e privadas destinados aos operários da obra deverão ser executados obedecendo às condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior do lote do PROPRIETÁRIO de modo a não oferecer visão das vias públicas e residências lindeiras. Para iniciar a obra deverá ser executada uma fossa séptica definitiva de acordo como projeto aprovado. O PROPRIETÁRIO declara expressamente, conhecer as posturas emitidas pela Engenharia Sanitária e as impostas pela ASSOCIAÇÃO para execução do sistema de esgoto (fossa séptica) ficando ciente da expressa proibição do lançamento de fluentes na rede coletora de águas pluviais, sob pena do sumário fechamento dessa tubulação, além do pagamento de multa correspondente a 3 (três) salários mínimos vigentes por ocasião do efetivo pagamento.

5 – Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações deverão resguardar a topografia original dos lotes lindeiros, sob pena de tais obras de reparação virem a ser feitas pela ASSOCIAÇÃO, que posteriormente cobrará tais serviços, executados do PROPRIETÁRIO, acrescidos de multa correspondente a dois salários mínimos vigentes por ocasião do efetivo pagamento.

6 – Durante a fase de escavação da fossa séptica, a mesma deverá ser coberta com madeira, ao final de cada jornada de trabalho, evitando com isso, acidentes com crianças e pessoas que circulem pela área.

7 – Fica ciente o PROPRIETÁRIO de que antes do fechamento da fossa deverá solicitar a presença do Departamento Técnico da Associação que inspeciona tais serviços, fornecendo um certificado de inspeção do qual dependerá, futuramente, a carta liberatória do habite-se. A ser utilizada a área de servidão dos lotes lindeiros, o PROPRIETÁRIO deverá apresentar a Associação croquis ilustrativo do que foi implantado no local.

8 – A topografia da calçada frontal não deverá ser alterada, devendo estar em conformidade com o projeto aprovado.

8.1 - O perfil natural do terreno na faixa de recuo de frente, faixa de passeio público de área de jardim, quando confrontante com o lote, não poderão sofrer qualquer alteração.

8.2 – Nos casos em que o lote confronte com jardim público, isto é, lotes de extremos de quadra, o jardim público não poderá ser utilizado como passagem de acesso à edificação.

9 – As águas pluviais deverão ser lançadas na rede coletora de águas pluviais e o esgoto deverá ser lançado na rede coletora de esgotos.

10 – Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela concessionária sendo absolutamente proibido “puxar” fios de outras obras e especialmente cruzar ruas e lotes. A fiação elétrica deverá sair do abrigo de luz até o ponto de consumo observando altura mínima de 3,00 m.

11 – No recuo frontal do lote somente será permitida a construção do abrigo do medidor de eletricidade, telefone e água, não sendo permitido o armazenamento e instalação de botijões de gás.

12 – Durante o curso das obras deverão ser mantidos, para efeitos de fiscalização, cópia integral da planta aprovada pela ASSOCIAÇÃO e órgãos públicos, cópias do alvará de construção, bem como, cópias de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente Termo.

13 – Na frente da obra deverá ser fixada, em local visível, placa indicativa do responsável técnico, número do alvará de construção e o número correspondente à futura residência.

14 – É proibido o trabalho e a entrega de materiais aos sábados, domingos e feriados, bem como no período das 18:00 às 7:00 horas, tolerando-se, contudo, trabalhos que não produzam ruídos audíveis na parte externa ou interna da obra, nem produzam emanações intoleráveis aos demais moradores, desde que devidamente autorizado pela Associação. Os infratores com ou sem autorização da Associação, serão advertidos pela fiscalização para que cessem imediatamente, perdendo o direito de requerer futuras autorizações. Havendo reincidência, além das medidas de ordem policial, sujeitarão o agente, morador ou proprietário, a multa de 1 (um) salário mínimo vigente.

15 – Somente será permitido o ingresso de caminhão com material após regular aprovação do projeto, estabelecendo-se que após trinta dias, sem o início das obras, tais materiais deverão ser retirados pelo PROPRIETÁRIO que para isso será intimado via postal. Na inércia do interessado e após dez dias da remessa da intimação, a ASSOCIAÇÃO providenciará sua retirada, arcando o PROPRIETÁRIO não só com as despesas de transporte e armazenamento, sem qualquer responsabilidade da ASSOCIAÇÃO, bem como também pela multa correspondente a 2 (dois) salários mínimos vigentes por ocasião do efetivo pagamento.

16 – O material empilhável não deverá exceder a 1.20 m de altura, enquanto que as descargas de pedra e areia deverão ser feitas dentro do lote do PROPRIETÁRIO, sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos e em especial, bueiros e bocas de lobo, sempre respeitando o recuo de 1.50 m destinado ao passeio público.

17 – O PROPRIETÁRIO responderá perante a ASSOCIAÇÃO e perante terceiros pelos eventuais danos que vierem a ser causados pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate estacas, explosivos e demais equipamentos em serviços em sua obra, reservado seu direito de regresso contra o causador direto dos danos.

18 – Todo e qualquer tipo de empregado que vier a prestar serviços na obra deverá ser obrigatoriamente cadastrado junto ao Departamento de Segurança da Associação, estando ciente o PROPRIETÁRIO de que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o Código Civil Brasileiro, especialmente para efeitos dos artigos 186 cc. o artigo 927.

19 – Compromete-se o PROPRIETÁRIO, desde logo a retirar de sua obra todo e qualquer empregado nocivo à ordem e a segurança, a critério da ASSOCIAÇÃO, no prazo de vinte e quatro horas da respectiva comunicação, sem prejuízos das providências de ordem POLICIAL, que forem tomadas, comunicando-se a ocorrência às demais ASSOCIAÇÕES, e obrigando-se também ao pagamento da multa de $\frac{1}{2}$ salário mínimo vigente a cada período de 24 horas em que perdurar a irregularidade.

20 - É proibido a permanência de operários nas respectivas obras, após a jornada de trabalho, tolerando-se, contudo, que pernoite apenas um operário, a critério e responsabilidade do proprietário e que seja devidamente autorizado por escrito junto à portaria, não se permitindo a permanência de senhoras, crianças ou animais, ainda que em caráter precário e eventual. O proprietário infrator será responsabilizado pelos atos de seus prepostos, além de ser notificado, por escrito, via postal com AR, para que em vinte e quatro horas retire tais pessoas.

21 – Se por motivo de força maior a obra for paralisada, deverá o PROPRIETÁRIO comunicar tal fato por escrito a Associação, devendo ainda, remover restos de materiais, detritos, providenciar a demolição de banheiros e privadas dos operários, bem como tapar outras escavações, restaurando o gramado na frente do lote, na faixa de 04 metros, agrupando convenientemente todo o material remanescente. Fica estabelecido igualmente que, durante este período o Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO terá livre acesso a todas as dependências da obra, o

mesmo ocorrendo com o Departamento de Segurança. A conduta inercial do proprietário implicará em que a ASSOCIAÇÃO tome todas essas providências, em seu nome, cobrando, posteriormente, tais serviços executados, acrescidos de multa correspondente a dois salários mínimos vigentes por ocasião do efeito pagamento, além das despesas judiciais e honorárias advocatícias desde já estipuladas em 20% do total, corrigidas monetariamente.

22 – Após a conclusão da obra a mesma será entregue limpa, livre de entulhos, materiais e barracão, referente à obra e ao lote de apoio.

23 – Qualquer mudança no projeto deve ser comunicada ao Departamento Técnico da SAR 9.

24 – Durante a execução da obra e até a obtenção da CARTA LIBERATÓRIA DO HABITE-SE, a ASSOCIAÇÃO fica autorizada pelo PROPRIETÁRIO a efetuar visitas periódicas de inspeção, inclusive nos barracões e dependências do canteiro, sem qualquer caracterização de domicílio, ainda que precariamente e eventualmente habitada por operário.

25 – Compromete-se o proprietário desde logo a retirar de sua obra o entulho, quando este acumular 01 (uma) viagem de caminhão.

26 – Declara-se ciente o PROPRIETÁRIO de que a carta liberatória do habite-se somente será expedida pela ASSOCIAÇÃO após a verificação do integral cumprimento de todas as normas técnicas estabelecidas, não só pelos poderes públicos, como também as estabelecidas no presente Termo, especialmente as referentes à limpeza da obra e do lote de apoio e apresentação da carta de inspeção do sistema de esgoto.

27 – Todas as obras deverão colocar tapume e uma altura mínima de 6,00 m, em lona plástica preta ou semelhante, em locais definidos, quando solicitado pela Associação.

28 – O não cumprimento dos itens 1 a 27 do presente Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução de Obra, dará direito a Associação à paralisação da obra através de impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais para a obra.

E por estarem justos e acordados, assinam as partes o presente as testemunhas abaixo identificadas.

NOME DO (A) PROPRIETÁRIO(A):

ASSINATURA:

TELEFONE PARA CONTATO:

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ASSINATURA:

TELEFONE PARA CONTATO:

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:.....

Santana de Parnaíba,.....de.....de.....

TESTEMUNHAS:

1.....
.....
SOCIEDADE ALPHAVILLE RESID. 9

2
.....
PROPRIETÁRIO (A)

ARTIGO 108.º - Este Estatuto entrará em vigor a partir de sua aprovação em Assembléia Geral Extraordinária e competente registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos de Barueri/SP, revogando integralmente o anterior.