

REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING LTDA

2ª Edição

(86) 99433-1323

PI 113 KM 5 - Bairro Reserva do Longá
CEP: 64.074-600 - Teresina - PI

SUMÁRIO

1. GENERALIDADES	3
2. RESTRIÇÕES AO USO DO IMÓVEL.....	5
3. RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS	6
4. OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES	11
5. REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS	12
6. DAS DESPESAS A CARGO DOS ADQUIRENTES	18
7. FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES	21
8. ENCERRAMENTO	22
GLOSSÁRIO	23
ANEXO A.....	27
ANEXO B.....	28

1. GENERALIDADES

1.1. Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo e preservação ambiental, como à aprovação de projetos. No caso de contraposição de eventuais modificações que venham a ser adotadas e, tais legislações e quaisquer disposições deste Regulamento, estas serão automaticamente assumidas pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ LTDA**.

1.2. O **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ LTDA** é composto por lotes residenciais, objeto do presente Regulamento, compreendendo os lotes de todas as Quadras Residenciais.

1.3. Conforme art. 2º da lei municipal nº 6.107, de 12 de junho de 2024, é atribuição do empreendedor (Incorporadora) o planejamento, a construção e a implantação de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos na Área de Urbanização Específica Reserva do Longá;

1.4. Conforme art. 3º da lei municipal nº 6.107, de 12 de junho de 2024, é atribuição do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, a manutenção e a conservação da infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos na Área de Urbanização Específica Reserva do Longá;

1.5. Entende-se por equipamentos urbanos as instalações e espaços de infraestrutura destinados a:

- I. Vias de circulação e aos passeios;
- II. Serviços de abastecimento de água;
- III. Esgotamento sanitário;
- IV. Coleta de águas pluviais;
- V. Disposição e tratamento dos resíduos sólidos;
- VI. Transporte;
- VII. Energia elétrica;
- VIII. Iluminação pública;
- IX. Rede telefônica;
- X. Gás canalizado e congêneres.

1.6. Entende-se por serviços urbanos as atividades de prática de esportes, de lazer e de segurança pública.

1.7. Neste Regulamento é atribuição do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ LTDA** garantir o cumprimento das seguintes normas de restrições:

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

- c) incrementar a segurança, seja através de vigilância, seja através do fechamento do Loteamento por muro, alambrado ou gradil;
- d) manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, dentro dos padrões estipulados pela **INCORPORADORA**, e conservação do muro, do gradil ou alambrado de fechamento, ficando certo que, quando construído dentro dos lotes, a reconstrução ou recuperação, na hipótese de os donos não terem sido ocasionados por culpa dos respectivos adquirentes de tais lotes;
- e) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daqueles referentes ao uso do solo, como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes deste Regulamento;
- f) fiscalizar a observância de normas de tráfico e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** nesse assunto, as normas de estacionamento serão posteriormente determinadas pela **INCORPORADORA**.
- g) cuidar para que os titulares de **LOTES** ou de edificações acrescidas, mantenham conservação dos respectivos **LOTES** ou edificações;
- h) promover o desenvolvimento comunitário do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, visando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade.

1.8. Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área residencial.

1.9. Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal de Teresina, os adquirentes de lotes do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING**, concordam e autorizam expressamente o fechamento do empreendimento por muro de alvenaria, gradil, cerca ou alambrado, a fim de haver melhor vigilância no local, sendo que serão abertos somente os acessos indicados na planta aprovada. A entrada de todas pessoas e veículos será por portarias, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo presente Regulamento, sujeito à identificação e indicação do destino perante o encarregado de plantão na respectiva guarita.

1.10. É de competência da **INCORPORADORA RESERVA DO LONGÁ CAMPING** através do Conselho Deliberativo:

- a) prover forma e condições de acesso à área do empreendimento **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**;
- b) editar normas para o Regulamento Interno de Obras ou modificar as existentes, observando as limitações adiante dispostas;

1.11. É de competência do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, ou de agentes por ela delegados a aplicação de multas previstas neste Regulamento.

1.11.1. As multas reverterão a favor do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**. As penalidades estão dispostas em seguida ao enquadramento da infração. Quando diárias, incidirão desde a entrega da comunicação da infração até a regularização do problema. Entendem-se como válidas todas as comunicações entregues na obra ou as postadas aos interessados, subscrito o endereço conhecido do infrator ou o constante no cadastro do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**. Assim, é dever de cada associado manter atualizado seu endereço no cadastro do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, sob pena de serem considerados como válidas as correspondências enviadas ao que lhe foi fornecido.

1.11.2. Qualquer erro no auto e/ou comunicação de infração, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator das comunicações nele estabelecidas. Neste sentido, fica certo que o auto e/ou comunicação de infração não precisarão obedecer a modelos rígidos, mas apenas, os necessários para identificar o lote e a infração.

1.11.3. Todos os residentes ou adquirentes de lotes/terrenos no **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, terão livre circulação no Loteamento.

2. RESTRIÇÕES AO USO DO IMÓVEL

2.1. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote.

2.1.1. Fica, portanto, determinado que não será permitido a construção de: prédio não residencial e prédio de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritório, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviço, templos, cinema, teatro, motel, pensão, clubes e associações.

2.1.2. Excetua-se ao disposto acima, o estabelecimento e funcionamento da **INCORPORADORA**, que poderá dar-se dentro da área residencial, e imóveis localizados no complexo de conveniência.

2.2. Os animais de estimação deverão permanecer nos limites de residência. Quando em área pública deverão estar presos em coleira. **(Multa 1).**

2.3. Não será permitida a construção, para fins privados, de quaisquer poços de extração de água dentro dos limites dos lotes do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, sem prévia autorização da **INCORPORADORA**. **(Multa 1).**

2.4. A **INCORPORADORA** só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução principal, com o Alvará de Construção expedido pelo órgão público responsável e projeto devidamente aprovado pela **INCORPORADORA**. **(Multa 4).**

3. RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

Aprovação de Projetos

3.1. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente.

3.1.1. Enquanto não forem entregues todas as etapas do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, a aprovação dos projetos fica a cargo da **INCORPORADORA**, ou empresa por ela contratada.

3.2. Para a aprovação de projetos, deverão ser fornecidos ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, os documentos julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto, constantes no **MANUAL DE APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO**.

3.3. Aprovado o projeto, a ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas, ficando o proprietário do lote obrigado a seguir "*ipse literi*" o projeto aprovado. Após a aprovação do projeto junto ao Departamento Técnico do condomínio, deverá ser dada entrada no pedido de Alvará de Construção junto a Prefeitura Municipal de Teresina, ficando o adquirente obrigado a apresentar ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, cópia do alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de Teresina.

3.4. É permitida a unificação ou recomposição de lotes contínuos, desde que previamente aprovado pelo Condomínio, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas, continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, além das seguintes restrições específicas para remembramento e/ou desdobro de lotes contíguos, que abaixo se estabelecem: **(Multa 3)**.

- a) frente mínima de um lote: 13,00 m (treze metros);
- b) área mínima de um lote: 440,00 m² (quatrocentos e quarente 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;

Recuos de Divisas

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

- a) recuo frontal: 5,00 m (cinco metros); **(Multa 4)**.

b) recuo de fundos: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) ou 0,00m (zero), em caso de construção de edícula; **(Multa 4)**.

c) recuo lateral: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), e beiral de forma a não invadir o lote vizinho, ou 0,00m (zero) em caso de bancadas e/ou churrasqueiras; **(Multa 4)**.

d) recuo entre a edificação principal e edícula: 3,00 m (três metros); **(Multa 4)**.

e) os recuos serão contados a partir da alvenaria; jardineiras e pergolados poderão avançar sobre qualquer recuo; **(Multa 4)**.

f) serão permitidas somente as instalações de jardineiras e floreiras nos recuos laterais e de fundo, com altura máxima de 2,00 m (dois metros) a partir do piso modificado do terreno; **(Multa 4)**.

g) lotes lembrados pela divisa de fundos, serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas o recuo frontal de 3,00 m (três metros); **(Multa 4)**.

h) recuo da piscina em relação às divisas do lote:

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

recuo lateral: 0,50m (cinquenta centímetros);

recuo de fundo: 0,50m (cinquenta centímetros); **(Multa 4)**.

i) na aplicação dos devidos recuos, caso estes não se cruzem (lotes A40; C01 e J04), deverá ser aplicada a seguinte fórmula para raio de concordância: (ver anexo C)

$RC = R - (RF + RL)$ onde:

RC = raio de concordância;

R = raio da curva que define total ou parcialmente a testada do lote;

RF = valor do recuo frontal;

RL = valor do recuo lateral;

(Multa 4)

j) deverá ser preservada a integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal; **(Multa 3)**.

k) qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude com contenção máxima de 0,30 m (trinta centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelho d'água, fontes, floreiras; **(Multa 1)**.

l) na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, filtro de água e caixa de correio; **(Multa 1)**.

m) a faixa de passeio público de 2,00 m (dois metros) deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter seu perfil natural alterado; **(Multa 1)**.

Restrições Específicas às Edificações das Benfeitorias e Acessos

3.6. A área construída da edificação principal (com um ou mais pavimentos), somado à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) da área total do lote. **(Multa 4)**.

3.7. A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). **(Multa 4)**.

3.8. O índice de aproveitamento, em relação à área do terreno, incluindo a edificação principal e edícula deverá respeitar o valor de 1,5. **(Multa 4)**.

3.9. As habitações poderão ter até três pavimentos (térreo, superior e rooftop), acima do nível da rua, desde que o terceiro pavimento (rooftop) tenha, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da sua área coberta.

3.10. As habitações poderão ter até três pavimentos (subsolo, térreo e superior), desde que não tenha terceiro pavimento (rooftop).

3.11. A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com perímetro máximo de 0,80 m (oitenta centímetros). Poderá ser construída na faixa de recuos dos fundos, afastados seu beiral, no mínimo 3,00 m (três metros) da construção principal, respeitando-se os recuos laterais. **(Multa 4)**.

3.12. As calçadas deverão seguir o padrão estipulado pelo condomínio. Deverão manter 0,50m de área verde em toda extensão da testada, exceto nos trechos de rebaixo de guia. As rampas de acesso de veículos das calçadas deverão localizar-se dentro dessa faixa de 0,50m.

3.13. As calçadas deverão possuir uma lixeira por lote, conforme padrão do condomínio.

3.14. Havendo necessidade de construção de muros de arrimo nas divisas do lote, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal, estes só poderão ser erguidos (aterro ou escavação), até a altura máxima de 2,00 m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado. **(Multa 3)**.

3.15. Será permitida a construção de muros de divisas laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal; sua altura máxima, em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo, será de 2,00 m (dois metros). **(Multa 3).**

3.15.1. Nos lotes que possuem alinhamento com AV (Área Verde) e SL (Sistema de Lazer), somente poderá ser feito fechamento com gradil ou cerca viva, de altura máxima de 2,00 m (dois metros) em relação ao perfil modificado do terreno ou final do arrimo. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,50 m (cinquenta centímetros), observando altura máxima total de 2,00 m (dois metros). **(Multa 3).**

3.15.2. Qualquer muro deve ser revestido e pintado. Somente será permitida a utilização de acabamento com material aparente mediante a autorização da **INCORPORADORA (Multa 1).**

3.16. Todos os adquirentes de lotes no **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** autorizam que as quadras e lotes tenham, salvo impedimento da Prefeitura Municipal de Teresina, fechamento de fundo ou lateral. Os adquirentes de tais lotes concordam, como condição do presente negócio, que o fechamento ocorra dentro do próprio lote, sem direito a qualquer indenização de qualquer natureza. Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção ordinária do muro, salvo a pintura externa.

3.16.1. Os fechamentos acima aludidos poderão ser de muro, gradil ou alambrado sendo que não será permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo ou qualquer lateral do lote. Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção ordinária do muro, gradil ou alambrado, salvo a pintura externa do muro. **(Multa 3).** Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas e a Área de Lazer, a manutenção do fechamento caberá ao adquirente ou à **INCORPORADORA**, conforme estipulado pela mesma. Caso a responsabilidade caiba ao adquirente este deverá seguir padrões de manutenção estipulado pelo **INCORPORADORA.**

3.16.2. O fechamento com muro a que se refere este item terá as seguintes dimensões: largura aproximada 0,15 m (quinze centímetros), quando se tratar de alvenaria; altura mínima: 2,00 m (dois metros). Na eventualidade de a largura diferenciar-se dos exatos 0,15 m (quinze centímetros), distribuída ao longo do muro, ou resultar da implantação de colunas, sejam elas estruturais ou decorativas ou qualquer outra aplicação necessária, tal situação não ensejará qualquer reclamação de direito indenizatório do adquirente do lote. Os fechamentos serão feitos á medidas que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situarão. Poderão ser feitos fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de lotes, o que, não ensejará qualquer direito indenizatório.

3.16.3. O adquirente do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, sendo que quando se trata de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote. No caso de fechamento de gradil ou alambrado, deverão seguir padrão estipulado pela **INCORPORADORA. (Multa 3).**

3.16.4. O adquirente ou morador concorda com ingresso no lote, sob sua posse, do pessoal necessário a tal manutenção.

3.16.5 É atribuição do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** promover a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do lote do adquirente caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último.

3.17. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre pontos de entrada e a edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias. **(Multa 1).**

3.18. Todo e qualquer adquirente de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos na faixa de recuo lateral, desde que devidamente canalizados. O eixo de rede deve distanciar-se a, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão qualquer despesa inerente a este serviço, bem com a manutenção. **(Multa 3).**

3.18.1. As águas pluviais deverão ser lançadas na sarjeta ou na área verde do fundo do lote a fim de percorrer o caminho natural da água. O esgoto da residência deverá ser lançado no sistema de fossa-sumidouro a ser construída pelo proprietário do lote. **(Multa 4).**

3.18.2. O escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo da rua são de responsabilidade do adquirente e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

3.19. As edículas poderão ser edificadas antes do início da construção principal; desde que esteja regularizada do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra. **(Multa 3).** É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação ao sistema de fossa sumidouro. **(Multa 1).**

3.20. No caso de verificar-se a paralisação da obra num prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, após o vencimento do prazo de notificação para a regularização da obra recebida pelo adquirente, poderá tomar as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do adquirente do lote, todo o entulho deverá ser removido e replantada a forração vegetal original do local. O **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** fica autorizado, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.

3.21. Todos os lotes deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste Regulamento. **(Multa 4).**

3.22. Deverá ser previsto, no projeto arquitetônico da edificação residencial, local a guarda de veículos, sendo possível a utilização das faixas de recuos frontais e laterais. **(Multa 4).**

3.23. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina até a rede pública com cálculo de vazão de águas pluviais. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela **INCORPORADORA**.

3.25. Os lotes que possuem edificações existentes, antes da construção do condomínio, poderão manter as estruturas já existentes. Essas estruturas poderão ser mantidas, conservadas e reformadas sem a necessidade de serem apresentados projetos para aprovação. Esse benefício não é válido para novas construções do lote, que deverão estar de acordo com este regulamento, sendo passível de multas e sanções.

4. OUTRAS RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES

4.1. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar qualquer direito a qualquer indenização aos interessados. **(Multa1).**

4.2. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, escavação, extração ou depósito de materiais, sem prévio consentimento, por escrito, da **INCORPORADORA**. (Multa 1). O consentimento dado não eximirá o interessado da responsabilidade de pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos que, vieram a ser causados, nem gerará qualquer obrigação da **INCORPORADORA** de responder por tais fatos.

4.3. Sem prejuízo ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los limpos e bem cuidados, livres de lixo e entulho, tendo em vista o alto nível do Loteamento, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de Lotes do Loteamento.

4.4. Fica sob total responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo a **INCORPORADORA E O CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** de quaisquer danos a sua edificação e seus vizinhos.

5. REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS

5.1. O adquirente obriga-se a seguir o Regulamento Interno de Obras, cujas normas básicas são as seguintes:

5.1.1 - Início da obra

- A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos, independente da aprovação de projetos para o local pela **INCORPORADORA**, mediante apresentação da autorização do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**. Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela **INCORPORADORA** e apresentação do Alvará de Licença de Construção junto à Prefeitura Municipal de Teresina.

5.1.2 - Tapume

- Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapume, não incluindo nesta cláusula as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico e execução do barracão de obra. **(Multa 1)**.
- Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas com altura mínima de 2,00 m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote. **(Multa 1)**.
- Não será permitida a ocupação do passeio e sistema de lazer com tapume. **(Multa 1)**.
- 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 carregamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais e APP. **(Multa 1)**.
- Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados nas cores estipuladas pela **INCORPORADORA** e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda. **(Multa 1)**.
- Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldados para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra. **(Multa 1)**.
- O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento e conservação do lote da obra. **(Multa 1)**.
- Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos área cercada. **(Multa 1)**.
- Caso a obra esteja localizada em lote de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com a área pública. **(Multa 1)**.

5.1.3 - Pessoal de obra

- Deverá ser cadastrado todo o pessoal cujo acesso à obra é autorizado pelo proprietário (empregados, empreiteiros de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**.
- O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do residencial, ou quando solicitado.
- Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança para cancelamento da liberação de acesso ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

5.1.4 - Horário de funcionamento das obras

- Somente será permitido o trabalho em obras no **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, de Segunda a Sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 07:00 às 12:00 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingo e dias considerados por lei feriado municipal, estadual ou federal. **(Multa 2)**.
- Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 08:00 horas. **(Multa 2)**.

5.1.5 - Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material.

- O alojamento para vigia e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio. **(Multa 1)**.
- Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso unicamente 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. **(Multa 1)**.
- 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. **(Multa 1)**.
- O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto particular existente com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. **(Multa 1)**.
- Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo em 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). **(Multa 1)**.
- Será permitido o pernoite de apenas 01 (um) funcionário por obra, com a função exclusiva de vigia da obra. Caso o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** ou Departamento de Segurança constatem a ocorrência de dano nas propriedades de

vizinhos, tal funcionário terá seu acesso negado ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ. (Multa 2).**

5.1.6 - Lote de apoio

- Será permitida a utilização de um lote de apoio à obra, mediante apresentação ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, de autorização por escrito, assinada pelo próprio cedente. (ver anexo B do Manual de Aprovação de projeto arquitetônico.)
- O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. **(Multa 2).**
- A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada. **(Multa 3).**
- 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 conforme os padrões determinados pela **INCORPORADORA. (Multa 3).**

5.1.7 - Materiais de construção para uso nas obras

- A entrada do material de construção para uso só será permitida após aprovação do projeto pela **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA** e apresentação do Alvará de Licença de Construção expedido pela Prefeitura de Teresina, devendo ser respeitados os horários permitidos, Segunda a Sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos Domingos e feriados. **(Multa 2).**
- Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, Área de Lazer ou sistema de lazer. **(Multa 3).**
- É terminantemente proibido o reparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias públicas, jardins, Área de Lazer ou sistema de lazer. **(Multa 1).**
- Fora da obra deverá ser mantida a mais complexa limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Empreendimento e nas adjacências. **(Multa 1).**
- O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pelo Órgão Municipal de Cajueiro da Praia. **(Multa 2).**
- É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio e estejam devidamente cercados por tapume, sem a autorização da **INCORPORADORA OU CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ. (Multa 2).**
- O material de construção empilhado não poderá ultrapassar altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). **(Multa 1).**

- 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 de águas pluviais ou prejudicar a APP. **(Multa1).**
- Não será permitida no depósito a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referente à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. **(Multa 1).**
- Não será permitida qualquer queima, incluindo entulho e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. **(Multa 1).**
- O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ.** **(Multa 1).**

5.1.8 - Terraplanagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

- Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. **(Multa 1).**
- Todas as obras de escavação, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações resguardar normas de segurança e manter a topografia dos lotes dos vizinhos.
- A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitida a execução de rampas ou degraus nessa faixa. **(Multa 1).**
- A topografia das praças, sistema de lazer e canteiros públicos não poderá ser alterada. **(Multa 2).**
- Caso as obras de terraplanagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos lotes afetados. **(Multa 1).**
- Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes Sistemas de Lazer e jardins do Residencial. **(Multa 2).**
- O uso de explosivos de qualquer potência, visando a retirada de obstáculos para a execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas devendo ser feita comunicação ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA** e ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ.** Compete ao proprietário do lote e a empresa especializada todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros.
- Compete ao adquirente obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades públicas competentes.

5.1.9 -Interrupção da obra

- Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos,

- O adquirente deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes trancá-los em um dos cômodos da obra, Em nenhuma hipótese a **INCORPORADORA** e o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente obrigatoriedade tal procedimento, **(Multa 3)**.
- Todas as obras deverão manter o fechamento em todo perímetro, a recuo frontal, que deverá permanecer livre, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstruído e liberado, **(Multa 1)**.
- O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação. **(Multa 1)**.

5.1.10 - Ligações de água e energia

- É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes vizinhos e/ou residências que não façam divisa lateral ou de fundo. (Multa1)
- Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou fundo, o adquirente tem que apresentar autorização do proprietário cedente e pedido de ligação junto às concessionárias ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**. (Multa 1)
- Cabe ao adquirente o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias.

5.1.11 - Responsabilidade do proprietário

- O adquirente responderá, civil e/ou criminalmente, perante a **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

5.1.12 – Inspeção de obras

- É reservado o direito ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Loteamento, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais.
- Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA** e pelos órgãos públicos, cópias do Alvará de Licença de Construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizadas e instruções baixadas, incluindo o presente Regulamento.
- No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o adquirente fica obrigado a comunicar imediatamente ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, dando início ao processo de substituição do projeto junto ao Departamento Técnico e posteriormente à Prefeitura Municipal de Teresina. **(Multa 1)**.

- Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém, sua altura, indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura Municipal de Teresina, endereço da obra incluindo a identificação de quadra e lote, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00 m² (um metro quadrado). **(Multa 1).**

5.1.13 - Passeio público

- Deverá seguir padrão estipulado pelo **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA (Anexo B).**

5.1.14 - Fim de obra - Habite-se

- A carta de liberação para expedição "Habite-se" pelo Órgão público responsável somente será emitida pelo **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA** após ser por ela verificado: o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, sejam as emanadas pelo Poder Público, sejam as referentes às restrições urbanísticas existentes ou através deste Regulamento; a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja, no próprio lote ou no lote de apoio reconstituição dentro dos padrões do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**; o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas.

5.1.15 - Retirada de vegetação

- Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da autorização por escrito, da Prefeitura Municipal de Teresina ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**. (Multa 4)
- Os lotes que precisarem suprimir vegetação, ou cortar arvores, deverão requerer ao **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA** que solicitem a autorização de corte e poda, ou supressão vegetal junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

5.1.16 - Ocupação do Imóvel

- A ocupação do imóvel antes do "habite-se" somente será permitida mediante autorização do **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**. Para tal permissão, deve ser constatado em vistoria se a edificação principal está em condições mínimas de moradia, tendo aplicadas todas as portas e janelas, instalações hidráulicas e elétricas em plenas condições de funcionamento e paredes externas da residência rebocadas.

5.1.17 - Disposições Gerais

- O presente Regulamento Interno de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de

qualquer disposição legal. Assim, compete ao adquirente a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

- O não cumprimento do presente Regulamento Interno de Obras, dará o direito ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** para solicitar a Prefeitura Municipal de Teresina sua fiscalização, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais a obra.
- O referido Regulamento Interno de Obras poderá ser alterado pelo Conselho Deliberativo sem, porém, mudar sua essência.

6. DAS DESPESAS A CARGO DOS ADQUIRENTES

6.1. O adquirente, sempre independentemente de ser associado ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para alcançar-se tudo quanto aqui se previu, e cujos valores serão fixados pelo Conselho Deliberativo, notadamente as relativas a:

- a) vigilância da área onde se situa o Loteamento e adjacências, portaria e, quando for o caso, manutenção e conservação do muro ou alambrado ou cerca de fechamento, cujos valores serão fixados em Função da metragem do lote;
- b) Manutenção da vegetação em Sistemas de Lazer (S.L.) salvo quando expressamente referido neste Regulamento como despesa exclusiva do adquirente de lote;
- c) e) manutenções da vegetação aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções;
- d) taxa para aprovação de projetos e eventuais alterações;
- e) outras, destinada ao atendimento das condições da Municipalidade para autorizar ou manter o Fechamento do Loteamento;
- f) outras taxas de manutenção de Áreas de Lazer (recreação e esportiva);
- g) despesas com obras e serviços, seja no **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, seja na Área de Lazer;
- h) todas as previstas neste Regulamento, no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer e no Contrato de Compromisso de Venda e Compra cujo modelo foi arquivado no Cartório de Registro de Imóveis.

6.2. Os lotes que tiverem sua construção concluída, com “Habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal de Teresina e o **DEPARTAMENTO TÉCNICO DA INCORPORADORA**, terão as despesas previstas na “taxa de manutenção e vigilância” do item anterior reduzidas

em 10% (dez por cento), desde que o adquirente apresente tal documento ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**.

6.3. Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

6.4. A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

6.5. O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos nele previstos. Da mesma forma e sob as mesmas penas, terceiros adquirentes e bem assim seus sucessores deverão sub-rogar estas obrigações aquelas a quem alienarem ou prometerem alienar o móvel.

6.5.1. Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos que não os mencionados neste item. sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.

6.5.2. Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentação ao **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vencidas a partir de tal comprovação.

6.5.3. As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

6.5.4. Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento.

6.6. Para o exercício do seu direito de credora, o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando-os mesmo a protesto e promovendo processo de execução.

6.7. Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da **INCORPORADORA** e do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.

6.8. As obrigações assumidas pelos adquirentes, nos termos previstos no item 6 e sub-itens, têm caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

6.9. Os valores de multas serão reajustados anualmente, tornando-se, como mês base o de NOVEMBRO. Os reajustes serão de acordo com a variação do IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas, aplicando-se, à sua falta ou impedimento, o que vem abaixo. Seus valores poderão ser revistos para o futuro, a qualquer momento, por decisão do Conselho Deliberativo da Sociedade, sendo que, nesta hipótese, a nova data base passará a ser do mês de revisão. Por outro lado, todos os valores previstos em ata de reunião do Conselho Deliberativo da Sociedade serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas). NA DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, TOMANDO-SE COMO DATA BASE, PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE, A DA REALIZAÇÃO DA REUNIÃO QUE OS FIXAS. **O adquirente declara-se ciente de que os valores retro referidos, a partir do mês base são variáveis, tendo feito os cálculos para aguilantar a quanto montam nesta data.** Caso haja falta, impedimento ou congelamento do indexador escolhido, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente, na ordem em que são enunciados: INCC - COLUNA 35, publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de falta, impedimento ou congelamento, continuará a fluir a atualização com base na variação mensal de qualquer índice oficial existente que não esteja congelado e que se aproxime o mais possível do ora, disposto.

6.9.1. O reajuste será efetuado na menor periodicidade permitida pela lei, sempre se tomando por base a data supra aludida.

6.9.2. Os reajustes serão aplicados sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas pelo Conselho Deliberativo do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, na forma do Estatuto Social desta.

6.10. A VENDEDORA poderá votar e ser votada, tendo direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenham, ainda não transmitidos a terceiros, ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão. Para os fins previstos, computam-se como votos atribuíveis à VENDEDORA aqueles correspondentes e respectivas áreas construídas, como previsto neste Regulamento.

6.10.1. No caso da rescisão de compromisso de venda e compra, sendo outorgantes a VENDEDORA, não eles solidários nos pagamentos de valores aberto, vencidos e não pagos pelos promitentes compradores, até a data acima referida. Neste caso, as dívidas em

aberto serão cobradas dos promitentes adquirentes que inadimpliram suas obrigações, sem envolvimento da VENDEDORA.

6.10.2. Enquanto não alienados todos os lotes do Loteamento, a quantidade de votos da VENDEDORA, será computada em função da quantidade de lotes que detenham, conforme previsto neste Regulamento, sendo que, do montante total, serão deduzidos aqueles que forem comercializados ou computados novamente e aqueles que tenham sido objeto de rescisão.

7. FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES

7.1. A aprovação dos projetos e fiscalizações da obediência às normas deste Regulamento e demais normas internas de obra serão efetuadas pela Associação Civil **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, referida neste instrumento, especialmente constituída para este fim.

7.2. Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não darão ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, ensejarão contra a **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.

7.3. Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do presente Regulamento acarretará penas de multas e outras, a serem estabelecidas pelo Conselho Deliberativo e aplicados pela Diretoria Executiva. Enquanto tal não ocorrer as penas serão previstas nesse Regulamento e renovadas automaticamente, a cada dia, até que o problema seja sanado. A Diretoria poderá dar prazo razoável ao adquirente de lote para que sane a infração antes da aplicação da multa. Os adquirentes serão tidos como clientes dos comunicados ou da aplicação de multas quando os respectivos avisos forem entregues na obra ou no endereço físico que constar no cadastro do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**.

7.3.1. O acima disposto não inibe o **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** ou a qualquer interessado que possuir legitimidade ativa de tomar qualquer medida legal contra o infrator.

7.3.2. As multas serão dispostas por escrito e deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** (exceto a taxa de análise de projeto). O inadimplente acarretará um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor estabelecido.

7.3.3. Os recursos contra as multas poderão ser apresentados ao Conselho Deliberativo antes do vencimento. Porém, não terão efeito suspensivo e, para apreciação dos recursos, deverá estar comprovado o pagamento dos valores das multas, aplicadas ou que vierem a sê-lo.

7.3.4. Os valores fixados para as multas serão corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Deliberativo para revê-los.

7.3.5. As multas referidas em cada item deste Regulamento serão aplicadas por infração conforme **ANEXO A**.

8. ENCERRAMENTO

8.1. O presente Regulamento poderá ser alterado por Assembleia Geral convocada pelo **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** desde que as alterações sejam previamente aprovadas por escrito. Ressalvam-se as modificações relativas ao Regulamento Interno de Obras e Valores de multas, que poderão ser alterados pelo Conselho Deliberativo do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**.

8.2. O **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ** e a **INCORPORADORA** ficam autorizados a emitir boleto de cobrança para haver qualquer crédito que tiver o proprietário, compromissário comprador ou compromissário cessionário, inclusive decorrentes de aplicação de multas.

8.3. Os Estatutos do **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ**, já foram ou devem ser devidamente aprovados em Assembleia Geral.

GLOSSÁRIO

Alinhamento: É a linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote ou gleba e o logradouro público.

Altura Máxima da Edificação:

É a distância tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibanda e frontões), observando-se:

a. relativamente ao afastamento das construções quanto o alinhamento com o logradouro público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;

b. relativamente ao afastamento das construções, quanto às divisórias laterais e fundos, a altura contará a partir da cota altimétrica natural do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

Alvará: É o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanizados de áreas, projeto de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades.

Área Coberta: É a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, pela incluída superfície das projeções de paredes, pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

Área Construída do Pavimento: É a área de construção do piso do pavimento, incluindo as ocupadas por paredes e pilares e as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação.

Área Construída Total: É a soma das áreas de piso de todas as edificações principais e edículas, incluindo as ocupadas por várias comuns.

Área de Lazer: Área destinada à recreação dos moradores ou outros associados.

Área Ocupada: É a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgolas e beirais.

Área de Projeção: Arca da superfície correspondente a maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno.

Área de Proteção Permanente (APP):

Faixas “non aedificandi”, isto é, não podem ser edificadas ou permitir projeções de elementos arquitetônicos ou impermeabilizantes.

Área de Recuo: É a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

Área “non aedificandi”: É a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação e/ou impermeabilização.

Área Total da Edificação: É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação.

Balanço: É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos.

Beira, Beiral ou Beirado: É o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação.

Desdobro, desmembramento ou subdivisão: Subdivisão de lote originário de loteamento.

Divisa: É a linha limítrofe do terreno.

Edícula: Edificação acessória separada de corpo da edificação principal do lote.

Edificação monobloco: Edificação única no terreno com eventual edícula que será necessariamente incorporada à construção principal.

Fossa-sumidouro: São reservatórios de coleta de esgoto para decantação dos sólidos e infiltração dos líquidos.

Fração do Lote: É o Índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote.

Frente ou Testada (do lote ou terreno): É a divisa frontal do terreno lindeira com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal.

Fundo de Terrenos: É a divisa oposta à frente do lote.

Galeria: É o espaço livre de acesso público para a circulação de pedestres, coberto por marquise ou laje do pavimento imediatamente superior, em casos especiais, dar acesso a veículos de serviço e/ou acesso a estacionamento.

Índice de Aproveitamento: É o quociente entre a soma das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área do terreno.

Logradouro público: É o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

Lotes de esquina: Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, sendo considerada para estas testadas o raio de concordância entre os recuos mínimos exigidos.

Lotes de extremo de quadra: Lotes que têm uma das laterais voltadas para área verde existente no extremo das quadras.

Mezanino: É a laje de piso situada em nível intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, cuja projeção ocupa no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento onde se situa.

Muro de arrimo: Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno.

Passagem de servidão: Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

Pavimento: É o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00 m (Um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) seja(m) Lindeiro(s).

Pavimento Superior: Pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

Ponto médio: Média dos níveis extremos da testada do lote.

Recuo: É a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recursos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações.

O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote;

O recuo de fundo é o correspondente ao fundo do lote;

O recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos.

Remembramento ou Unificação: Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

Sistema de Lazer (SE): Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

Sistema de Lazer (SL): Áreas destinadas às áreas verdes, carneiros e rotatórias, parques e jardins.

Subsolo: São pavimentos, enterrados ou semienterrados, situados abaixo do pavimento térreo.

Taxa de Ocupação: No plano horizontal, é o percentual da área do lote ou gleba ocupada pela projeção do edifício.

Taxa de Permeabilidade: Percentual da área do lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação ou impermeabilização, destinada a permitir a infiltração das águas pluviais.

Testada ou Frente do lote: É a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.

Via de Circulação: É o espaço organizado para circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central.

Vielas sanitárias: Faixas “non aedificandi”, onde serão executadas redes coletivas de esgoto.

ANEXO A

TAXAS E MULTAS		
ITEM	Valor	Contagem
Multa 1	R\$ 75,00	Por dia
Multa 2	R\$ 150,00	Por dia
Multa 3	R\$ 300,00	Por dia
Multa 4	R\$ 600,00	Por dia
Multa 5	R\$ 1200,00	Por infração
Taxa de análise de projetos	Meio salário-mínimo	Por análise
Taxa de reanálise	¼ salário-mínimo	Por reanálise

