

ANEXO 2C

REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E DE CONSTRUÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA BELLA – FLORENÇA, QUADRAS “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

As disposições e restrições constantes no presente Regulamento sujeitam todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários e/ou possuidores, a qualquer título, de lotes e/ ou unidades residenciais no **RESIDENCIAL VILLA BELLA, QUADRAS “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”**, e se destinam à manutenção da concepção original de seu projeto e à preservação do conceito urbanístico e paisagístico do empreendimento como um todo.

As normas aqui disciplinadas têm caráter supletivo da Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, prevalecendo após o cumprimento de todas as normas e preceitos legais pertinentes.

Para o cumprimento das disposições do presente Regulamento e para promover a administração da área fechada do Loteamento **RESIDENCIAL VILLA BELLA**, no qual se encontra inserida as quadras “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”, nos termos da Lei Municipal nº 2.668 de 18 de Dezembro de 2.003, foi constituída uma Associação Civil, sem fins lucrativos, denominada **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, doravante designada, simplesmente, **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, da qual são sócios todos os titulares de lotes de terreno, unidades habitacionais e/ou dos direitos a eles relativos, integrantes do citado Loteamento.

A aquisição de imóvel no Loteamento **RESIDENCIAL VILLA BELLA, QUADRAS “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”** implica na aceitação plena do presente Regulamento e no reconhecimento irrevogável do **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** como entidade responsável por regular as normas de ocupação,

urbanização, defesa ambiental e controle da harmonia arquitetônica das edificações e reformas a serem executadas.

2. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E CONSTRUTIVAS

Em razão da destinação exclusivamente residencial da área fechada do loteamento **RESIDENCIAL VILLA BELLA**, no qual se encontra inserido as **QUADRAS “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”**, não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de qualquer natureza ou outras atividades ainda que sem fins lucrativos.

Em cada lote somente será permitida a edificação de uma única residência, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, cujo projeto deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Paulínia e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes.

Fica, em conseqüência, vedada a construção de prédios de apartamentos para habitação coletiva.

Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Paulínia, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

2.1. Afastamentos

2.1.1 - A caracterização de cada Lote e as conseqüentes definições de sua frente, fundo e laterais estão descritas no item 3 do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de cada unidade;

2.1.2 - As edificações obedecerão aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios (distâncias medidas perpendicularmente às divisas de Lotes e áreas públicas):

Recuo de Frente - 4,00 (quatro) metros ✓

Afastamento Lateral - 1,50 (um e meio) metros ✓

Afastamento Fundos - 3,00 (três) metros ✓

2.1.3 - Em todas as divisas laterais, voltadas para uma via pública, deverão ser respeitados os recuos mínimos obrigatórios de 2 (dois) metros; ✓

2.1.4 - O cálculo da curva de concordância, utilizado nos afastamentos de Lotes de esquina será feito pela seguinte fórmula:

$$R \text{ concordância} = R \text{ alinhamento} - \frac{(AL + AF)}{2}$$

R alinhamento= raio de curvatura do Lote

AL= afastamento lateral

AF= afastamento frontal

2.1.5 - A projeção da cobertura e beirais das edificações, incluindo as calhas, poderá avançar 0,50 cm sobre os recuos ou afastamentos obrigatórios;

2.1.6 - Não será permitido qualquer tipo de construção coberta, dentro dos afastamentos ou recuos mínimos obrigatórios, com exceção das edículas;

2.1.7 - A projeção de sacadas, marquises, floreiras ou outros elementos construtivos, poderá avançar 0,50 cm sobre quaisquer afastamentos;

2.2 Índices de Ocupação e Aproveitamento

2.2.1 - O índice máximo de ocupação do Lote será igual a 50 % (cinquenta por cento) da área total do mesmo;

2.2.2 - O índice máximo de aproveitamento do Lote será igual a 70 % (setenta por cento) da área total do mesmo;

2.2.3 - Beirais com até 0,80 cm (oitenta) centímetro de largura não serão incluídos nos cálculos dos índices de ocupação e aproveitamento;

2.2.4 - Não será considerada no cálculo do índice de aproveitamento, a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente superior;

2.2.5 - Considera-se declive acentuado de terreno quando o desnível do mesmo (depois de executadas todas as obras de infra-estrutura do Loteamento) tiver inclinação superior a 15% (quinze por cento).

2.3 Piscinas, Decks, Quadras Esportivas e Casas de Máquinas

2.3.1 - Piscinas, decks e quadras esportivas, quando descobertos, deverão respeitar o recuo frontal de 4,00 (quatro) metros e laterais de 2,00 (dois) metros das divisas do Lote, sendo livres nos demais afastamentos. Nos Lotes onde houver viela sanitária e/ou servidão de passagem, não será permitido nenhum tipo de edificação sobre as mesmas;

2.3.2 - As casas de máquinas situadas nos recuos das divisas voltadas para as vias públicas deverão ser exclusivamente subterrâneas, com entrada fora do recuo;

2.3.3 - As áreas de Piscinas, Decks, Quadras Esportivas descobertas e Casas de Máquinas não serão consideradas nos cálculos dos índices de ocupação e aproveitamento.

2.4 Pérgulas e Elementos Vazados

2.4.1 - Pérgulas e outros elementos que apresentarem superfície vazada uniformemente distribuída, igual ou superior a 80% (oitenta por cento) de sua superfície total, poderão

ser utilizados e não serão considerados nos cálculos dos índices de ocupação e aproveitamento;

2.4.2 - Seguindo os padrões descritos no item acima, a construção de pérgulas e elementos vazados não serão permitidos em áreas de recuos voltados para as vias públicas. Serão livres nos demais afastamentos e recuos laterais, com exceção dos Lotes com vielas sanitárias, ou faixas de servidão, onde não será permitida qualquer construção sobre as mesmas;

2.4.3 - Caso ocorra qualquer tipo de cobertura sobre pérgulas e elementos vazados (placas de policarbonato, vidro, telha cerâmica, etc), a área da superfície destes elementos passará a ser considerada área construída, incidindo nos índices de ocupação e aproveitamento, não sendo permitida a cobertura quando as pérgulas estiverem nos afastamentos laterais ou de fundo;

2.4.4 - É livre a utilização de vegetação trepadeira como “cobertura” para pérgulas e elementos vazados.

2.5 Edículas

2.5.1 - As edículas poderão ser construídas sobre o afastamento de fundo, devendo respeitar os recuos frontais e laterais, assim com os afastamentos laterais;

2.5.2 - A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área de ocupação da edificação principal;

2.5.3 - A altura máxima da edícula não poderá ser superior a 4,00 (quatro) metros, medida da soleira até o ponto mais alto do telhado;

2.5.4 - Quando construída sobre o afastamento de fundo, a cota de nível do piso da edícula deverá estar situada a, no máximo, 1,00 (um) metro acima da cota média do terreno natural, no trecho onde a mesma for edificada;

2.5.5 - A área total da edificação principal e da edícula, quando somadas, não poderá resultar valor inferior a 120,00 (cento e vinte) metros quadrados;

2.5.6 - A construção da edícula não poderá apoiar-se nos muros ou grades de fechamento, nos Lotes voltados para a divisa do Loteamento.

2.6 Altura das Edificações

2.6.1 - A altura máxima da edificação principal será de 10,00 (dez) metros, medida da cota do pavimento térreo, à cumeeira mais alta do telhado;

2.6.2 - A cota de nível do pavimento do térreo poderá estar situada a, no máximo, 1,00 (um) metro acima da cota média natural da divisa frontal do terreno, medida na linha de projeção da fachada principal da edificação;

2.6.3 - Nenhuma edificação poderá ter mais que dois pavimentos, exceções feitas nas seguintes hipóteses:

a) para Lotes com declividade maior ou igual a 15% (quinze por cento) será permitida a edificação de 3º pavimento – inferior, com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área de projeção do pavimento imediatamente superior. (ver item 2.2.4);

b) será permitida a edificação de sótão utilizável, com área máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção do pavimento imediatamente inferior, tão somente quando o estilo arquitetônico induzir naturalmente a esta solução (tais como chalés, cottage, etc). O perímetro do sótão deverá ser fechado em alvenaria, ou com o próprio telhado, respeitando o limite de sua área máxima, e poderá ter aberturas para ventilação e iluminação.

2.6.4 - O pé-direito mínimo para os compartimentos utilizáveis das edificações será de 2,50 (dois e meio) metros; exceto sótãos, que poderão ter altura variável e valer-se da inclinação do telhado para o fechamento lateral.

2.7 Fechamento dos Lotes

2.7.1 - Os Lotes somente poderão ser fechados em suas divisas laterais e de fundo, sendo que o fechamento lateral não poderá avançar sobre o recuo frontal de 4,00 (quatro) metros. Não é permitido em hipótese alguma, fechamento frontal do lote – Área Jardim, esta deverá ser totalmente aberta, livre de anteparos e desníveis entre lotes. É permitido um paisagismo desde previamente aprovado pela Associação de Proprietários.

2.7.2 - A altura máxima, de qualquer tipo de fechamento, será de 2,00 (dois) metros, contada a partir da cota natural do terreno, salvo as disposições específicas para muro de arrimo, adiante dispostas;

2.7.3 - Nos Lotes de esquina poderão ser feitos fechamentos nas divisas laterais e de fundo, voltadas para as vias públicas, a partir do limite do terreno, desde que executados com gradil, de altura máxima de 2,00 (dois) metros. Se o gradil for construído sobre mureta de alvenaria, a altura total deverá ser de 2,00 (dois) metros, devendo a altura máxima da mureta ser de 0,50 (meio) metro. Para qualquer outro tipo de fechamento, deverão ser respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios previstos no item 2.1;

2.7.4 - Nas divisas de Lotes voltadas para Sistemas de Lazer e Equipamentos Públicos Urbanos, os eventuais fechamentos executados pelo empreendedor, não poderão ser modificados, alterados e/ou descaracterizados.

2.8 Muros de Arrimo e Taludes

2.8.1 - Nos recuos voltados para as vias públicas, havendo a necessidade de execução de muro de arrimo ou taludes, estes somente poderão ser executados respeitado o afastamento mínimo de 3,00 (três) metros da divisa frontal do Lote e 2,00 (dois) metros nas divisas laterais. A altura máxima do muro de arrimo ou talude será de 2,00 (dois) metros), contada a partir da cota natural do terreno no trecho em que o mesmo for edificado;

2.8.2 - Nos Lotes em aclave o muro de arrimo deverá ser encoberto em sua face externa por talude com inclinação de até 45°, revestido com grama ou tratamento paisagístico;

2.8.3 - A altura máxima permitida para muros de arrimo ou taludes localizados nos afastamentos laterais e de fundo será de 2,00m (dois metros), contada a partir da cota natural do terreno no trecho em que o mesmo for edificado. A soma do muro de arrimo com o muro de divisa em nenhuma situação poderá ultrapassar 2,00 (dois) metros de altura;

2.8.4 – Nos fundos de cada lote deverá ser construído muro com 2,00 (dois) metros de altura, construído em blocos, devendo o mesmo seguir o mesmo padrão de cores do loteamento.

Parágrafo Único: O padrão da cor a ser pintado o muro dos fundos de cada lote será fornecido pela Associação de Proprietários.

2.8.5 – Não poderá nenhuma edificação efetuada no lote encostar no muro dos fundos, devendo ser respeitado um afastamento mínimo de 1,5 (um metro e meio).

2.8.6 - A inclinação máxima dos taludes, quando executados em cortes ou em aterros, deverá ter a proporção de 1:1 ou 45°.

2.9 Instalações em Geral

2.9.1 - As instalações elétricas, gás, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações;

2.9.2 - Os abrigos para medidores de entrada de água, energia elétrica, gás ou de qualquer outra utilidade, deverão sempre obedecer aos padrões das respectivas empresas ou concessionárias, podendo ter no máximo as seguintes dimensões: 1,60 (um e sessenta) metros de altura, 1,40 (um e quarenta) metros de largura e 0,30 (trinta) centímetros de profundidade;

2.9.3 - Nos abrigos não poderão ser instalados filtros de água, botijões de gás ou qualquer outro complemento de instalações. Estes deverão respeitar o recuo frontal;

2.9.4 - Não será permitida a execução de fossas sépticas, mesmo durante o período de construção das residências, quando deverá ser providenciada a instalação de banheiros químicos.

2.10 Vias Sanitárias e Faixas de Servidão

2.10.1 - Tão somente nos casos em que o Lote concedente esteja à jusante – nível inferior – do Lote dominante, todo e qualquer adquirente de Lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de afastamento lateral, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distar-se a, pelo menos, 50 cm da divisa do Lote. Deverão ser previstas caixas de inspeção para canalização de esgotos e águas pluviais antes da ligação à rede pública. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção;

2.10.2 - Não será permitido qualquer tipo de construção sobre as vias sanitárias ou faixas de servidão de passagem;

2.10.3 - As faixas de vias sanitárias e de servidão de passagem, somente poderão ser pavimentadas, com materiais de fácil remoção, a fim de facilitar os eventuais serviços de manutenção das redes de esgoto e/ou de água pluvial, não ensejando qualquer tipo de indenização em casos de danos a essa pavimentação.

2.11 Taxa de Permeabilidade

2.11.1 - Todos os Lotes deverão manter uma taxa de permeabilidade mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de afastamentos previstas neste Regulamento.

2.12 Passeios

2.12.1 - Os passeios serão deverão ter uma faixa de 1,50 (um e meio) metros entravado e obedecerá ao seguinte padrão: 1 faixa no tamanho do comprimento de 1 piso feita com piso de cimento glasser linha squadro cor cinza assentado ortogonalmente à guia junto à

grama e junto à guia de concreto. O espaço restante entre estas duas faixas será preenchido com piso de cimento glasser;

2.12.2 - A grama a ser utilizada nos passeios, recuos frontais e laterais, desde que visíveis, deverá ser da espécie Esmeralda ou conforme especificação do paisagismo a ser apresentado pelo escritório da **MARCELO NOVAES PAISSAGISMO**;

2.12.3 - O material a ser aplicado na faixa pavimentada do passeio foi definido pelo escritório **MARCELO NOVAES PAISSAGISMO**, contratado pela **PROMITENTE VENDEDORA** do loteamento e não poderá ser alterado pelo adquirente. Em caso de sua destruição total ou parcial, por ocasião da execução das obras de edificação no lote, fica o adquirente obrigado a promover a sua reparação, a suas exclusivas expensas;

2.12.4 - Antes de qualquer atividade de construção, os adquirentes deverão proteger provisoriamente, as áreas de acesso de veículos ao Lote.

2.12.5 - Não será permitido a colocação de bancos, pedras, pedriscos, ou outros elementos ornamentais, similares, na área do passeio;

2.12.6 - A construção ou implantação de suporte para lixo caseiro deverá ser feita no limite da divisa frontal do Lote, fora do passeio público e de acordo com as normas a serem definidas pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA – FLORENÇA**.

3. NORMAS OPERACIONAIS DO RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA

3.1 - Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a anexação ou subdivisão de Lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação do **RESIDENCIAL VILLA BELLA – FLORENÇA** que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente;

3.2 - O **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** definirá uma taxa a ser paga para a análise do projeto e/ou substituição do mesmo;

3.3 - O **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** terá por incumbência examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando o seu parecer dentro de 30 (trinta) dias úteis, a partir da apresentação pelo interessado na construção, do projeto e demais elementos de que trata o item seguinte;

3.4 - Os projetos deverão ser submetidos ao **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, em duas vias, compreendendo:

- a) levantamento planialtimétrico do terreno; ✓
- b) projeto de terraplenagem com a definição das cotas de todos os platôs e inclinações de taludes de corte e aterro; ✓
- c) implantação das edificações no Lote, com curva de nível – escala 1:200; ✓
- d) plantas de todos os pavimentos – escala 1:100; ✓
- e) elevações – escala 1:100; ✓
- f) corte longitudinal e corte transversal – escala 1:100; ✓
- g) memorial descritivo do sistema construtivo; ✓
- h) memorial de cálculo de áreas; ✓
- i) comprovante de propriedade contendo as descrições dos Lotes; ✓
- j) cópia de ART do autor do projeto e responsável técnico pela obra – após o parecer positivo de aprovação, por parte do **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**;

3.4.1 - Deverá estar indicado na planta do pavimento térreo, o abrigo de medidores padrão de entrada e medição de água, energia elétrica, gás ou de qualquer outra utilidade;

3.4.2 - Deverão ser entregues, por via de carta protocolada, na sede do **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** ou onde por esta for indicado, cuja recepção fixará o prazo inicial do **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** para proferir o seu parecer.

Será fornecido um número de controle para acompanhamento do processo de aprovação;

3.5 - O exame e aprovação pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** constituirá pré-requisito para a aprovação do projeto por parte do órgão municipal competente;

3.6 - Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a edificação de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do guarda da 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. É obrigatória a implantação de sanitário químico no barracão provisório, caso não seja feita a ligação de esgoto à rede implantar;

3.7 - No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo supra aludido ou que ocorra sua paralisação, o **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** poderá tomar as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do adquirente do Lote, todo o entulho deverá ser removido e reimplantada a forração vegetal original no local. O **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** fica autorizado também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas;

3.8 - Serão determinados pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, os dias e os horários que serão permitidos os trabalhos nas obras. Ficarão determinadas

também, as regras para os dias da semana que estiverem inseridos em feriados prolongados;

3.9 - O **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** regulamentará os dias e horários para entrega de materiais de construção, mas será de responsabilidade do proprietário a boa interação entre os fornecedores e as regras do Loteamento;

3.10 - Não será permitido o pernoite de nenhum funcionário nas obras. Em casos específicos de guarda de materiais com valores expressivos, o proprietário deverá solicitar ao **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** a autorização para permanência de um vigilante, às suas expensas, no espaço da referida obra;

3.11 - O **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** não será responsabilizado por subtração ou manutenção de materiais das obras;

3.12 - Serão determinadas pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, as penalidades para o não cumprimento das regras impostas neste Regulamento.

4. OUTRAS RESTRIÇÕES

4.1 - Concluídas as obras de infraestrutura do Loteamento e não iniciada pelo comprador a construção sobre o seu Lote, obriga-se ele, comprador, a promover o plantio de grama, de qualquer espécie, sobre toda a superfície do mesmo, sob pena de, não o fazendo no prazo de 12 (doze) meses da entrega das obras de infraestrutura, o **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** executar por ele o plantio, para dele reaver o custo correspondente – preço tabelado e definido pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, acrescido da taxa de administração de 15% (quinze por cento);

4.2 - Concluídas as obras de infraestrutura do Loteamento, obriga-se o comprador a promover a conservação do passeio de acordo com a padronização descrita neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, o **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA** executará os serviços, e dele reaver o custo correspondente – preço

- **Passeio:** Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.
- **Pavimento:** Qualquer plano utilizável de uma edificação.
- **Pavimento inferior:** Qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo.
- **Pavimento superior:** Qualquer pavimento situado acima do pavimento térreo.
- **Pavimento térreo:** Pavimento situado ao nível do solo.
- **Recuo:** Faixa de terreno situada entre o alinhamento frontal ou lateral, do lote e logradouros públicos, tais como: Ruas, praças, áreas de lazer.
- **Servidão:** Utilidade de passagem ou direito que alguma propriedade ou terceiros têm à serventia, através de prédios e terras alheias.
- **Sótão:** Andar situado sob a cobertura, com pé-direito variável e reduzido.
- **Subdivisão de Lotes:** divisão a ser implantada em um único lote, constituindo dois ou mais imóveis.
- **Taxa de permeabilidade:** É o fator pelo qual multiplica-se a área do Lote, para se obter a área mínima que deverá ser permeável, ou seja, não poderá receber nenhum tipo de revestimento.
- **Talude:** Inclinação na superfície lateral de um terreno, após a execução da terraplenagem no mesmo.
- **Viela sanitária:** Área “*non aedificandi*” cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

- **Cota natural do terreno:** É a cota do terreno primitivo.
- **Declividade:** A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.
- **Divisa:** Limite que estabelece a separação de duas propriedades vizinhas.
- **Edícula:** Construção acessória independente do corpo principal da casa, destinada a Serviços ou a Lazer.
- **Edificação:** Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.
- **Fachada principal:** Face da edificação que está voltada para o logradouro público.
- **Faixa “non aedificandi”:** Área de terreno onde não será permitido qualquer tipo de construção.
- **Índice de aproveitamento:** Relação entre a área de um Lote e a somatória das áreas passíveis de serem edificadas, incluindo todos os pavimentos – inferior, térreo, superior, áticos.
- **Índice de ocupação:** Relação entre a área de um Lote e a permitida de ser ocupada em um único pavimento – térreo.
- **Logradouro público:** É toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.
- **Marquise:** Cobertura saliente na parte externa de um edifício, lateralmente aberta, destinada a servir de abrigo.
- **Muro de arrimo:** Muro que suporta e retém um volume de terra.

tabelado e definido pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, acrescido da taxa de administração de 15% (quinze por cento);

4.3 - O proprietário do Lote, antes do início da construção, obriga-se a cercar a área destinada à edificação com tapume de altura mínima de 2,00 (dois) metros de “madeirit” ou similar, pintado na cor verde escuro, que circundará, inclusive, os galpões de depósito de ferramentas e materiais, não podendo ultrapassar o limite do Lote. Nos Lotes com muro de arrimo nas divisas laterais e/ou de fundo, este deverá ser executado antes da colocação do tapume;

4.4 - Durante a execução das obras será obrigatória a conservação do passeio desobstruído, limpo e em perfeitas condições, sendo vedada a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção;

4.5 - Será permitida, a utilização dos Lotes vizinhos com expressa autorização dos proprietários dos mesmos, para depósito de materiais de construção ou preparo desses materiais. Essa utilização será condicionada ao fechamento da área utilizada, nas condições estabelecidas no item 4.4;

4.6 - Será exigida a identificação dos profissionais responsáveis, assim que iniciadas as obras. A identificação deverá ser feita em painel com área máxima de 4,00 (quatro) metros quadrados, localizado dentro do Lote. O número do alvará de execução da obra e a data de expedição deverão estar identificados neste painel;

4.7 - Será solicitado aos responsáveis pelas obras, que informem ao **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, quanto ao término de determinadas etapas da obra – gabarito e locação, estrutura, telhado e interligações com concessionárias – para que sejam feitas fiscalizações intermediárias, evitando transtornos no processo de aprovação final e habite-se;

4.8 - O proprietário do lote fará observar a prática de limpeza das rodas de veículos que prestam serviços à sua obra, respondendo pela limpeza das ruas que a falta desse cuidado ocasionar às vias do Loteamento, nisto incluído derramamento de areia, concreto, etc;

4.9 - A caçamba para depósito de lixo deverá ficar dentro do tapume, enquanto este for necessário, e no final da construção, após a remoção do tapume, a caçamba deverá permanecer dentro do Lote;

4.10 - O lixo e o entulho resultantes da construção deverão ser despejados em local adequado, fora do limite do Loteamento, atendidas as disposições municipais vigentes;

4.11 - É proibida a queima de lixo, de qualquer natureza, inclusive, durante a construção;

4.12 - É proibida a construção de reservatórios de água elevados, fora da edificação principal e da edícula;

4.13 - Não será permitida a construção de casas pré-fabricadas de madeira ou placas de concreto aparente. Novas tecnologias que se imponham com o avanço na prática de construir, sem comprometer o padrão do empreendimento, poderão ser admitidas por deliberação fundamentada do Conselho Diretor do **RESIDENCIAL VILLA BELLA - FLORENÇA**, por 2/3 de seus membros empossados;

4.14 - É expressamente vedada a utilização pelo proprietário ou ainda por terceiros, dos Lotes e das áreas verdes, para camping, estacionamento de trailers, barracões ou construções provisórias, depósito de materiais, ainda que em caráter temporário e qualquer outro que desvirtue o conceito do empreendimento, excetuando-se os barracões provisórios, erigidos nos Lotes próprios e necessários aos trabalhos acessórios de construção da unidade principal, os quais deverão ser desmontados imediatamente após a conclusão da obra;

* 4.15 - Será de responsabilidade do proprietário reparar qualquer dano causado a vizinho (s), ou às instalações do Loteamento, como guias, canaletas, entre outros originários por si próprios ou por terceiros sob sua contratação.

4.16 - Qualquer benfeitoria realizada fora dos limites do imóvel será removida, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário.

5. INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

5.1 - Será permitida a unificação de dois ou mais Lotes contíguos, de modo a constituir um único Lote, sempre que respeitadas as posturas municipais e desde que promovidas pelo interessado às competentes averbações no Cartório de Registro de Imóveis. Em tal hipótese, todas as restrições neste regulamento estabelecidas, serão aplicáveis ao novo Lote resultante;

5.2 - Para Lotes unificados pelas divisas de fundos, após a unificação e a obtenção de um único Lote, este será considerado com duas frentes, as quais deverão igualmente respeitar os recuos frontais mínimos de 4,00 (quatro) metros;

5.3 - É vedado a todos os adquirentes de lotes das **QUADRAS “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1” e “O1”** do loteamento **RESIDENCIAL VILLA BELLA** promover a subdivisão de seu terreno de modo que resulte lote com área inferior ao menor existente à época da aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal de Paulínia;

5.4 - Correrão por conta dos adquirentes, que promoverem eventuais unificações e ou subdivisões de lotes, todos os custos decorrentes das adaptações das redes de água, esgoto, energia elétrica, gás encanado, telefonia, TV a cabo e demais infra-estruturas necessárias ao atendimento desses novos lotes.

5.5 – É vedada a colocação nos imóveis de anúncios e placas de qualquer espécie, salvo as referentes à venda dos lotes do empreendimento **“RESIDENCIAL VILLA BELLA”**, locação, ou nome do proprietário do lote, observados os padrões (tamanho, cores, etc) preestabelecidos pelo **RESIDENCIAL VILLA BELLA – FLORENÇA**.

6. ALTERAÇÕES DO PRESENTE REGULAMENTO

As alterações que visem disciplinar pontos omissos deste Regulamento e outras sugeridas pelo funcionamento prático dos sistemas implantados, poderão ser introduzidas neste Regulamento, por deliberação da assembléia do **RESIDENCIAL**

VILLA BELLA - FLORENÇA, com quorum mínimo de 4/5 de seus membros, mediante proposta de sua Diretoria Executiva.

7. DEFINIÇÕES

Para uma perfeita interpretação das exigências edilícias que regulamentarão as construções do loteamento **RESIDENCIAL VILLA BELLA**, estão enunciadas, inicialmente, as definições referentes a “termos técnicos”, que são adotados muitas vezes de forma errônea ou diferenciada por Entidades e Prefeituras.

- **Afastamento:** Distância entre uma edificação e as divisas do Lote que não confrontem com vias públicas.
- **Alinhamento:** Linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público – ruas ou praças.
- **Anexação de Lotes:** É a junção de dois ou mais Lotes, constituindo um único imóvel.
- **Área construída de um pavimento:** É a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas do pavimento.
- **Área construída total:** É a somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos da edificação.
- **Área de projeção:** É toda área de construção, em qualquer pavimento acima do térreo, cujo perímetro ultrapasse os limites do pavimento térreo.
- **Ático:** Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d’água e circulação vertical.
- **Beiral:** Prolongamento do telhado além da prumada das paredes.
- **Cota média do terreno:** É a relação entre a cota mais alta e a cota mais baixa do terreno.