

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

A ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 e seus convidados, para a realização de uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, atendendo à segunda convocação feita pelo Presidente do Conselho Diretor, Roberto Wagner Beling, inscrito no CPF sob o n.º 005.292.096-83, RG 8.035.990, conforme disposto no Estatuto Social, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em vinte e dois dias do mês de novembro do ano de 2024, resolve fazer a Primeira Reforma em seu Regulamento de Execução de Obras e Reformas, que fica assim consubstanciado:

1. Da aprovação do projeto

- 1.1 Para a aprovação do projeto, deverão ser observadas as normas de representação gráfica exigidas pela ASSOCIAÇÃO GERAL ou por quem esta indicar.
- 1.2 Todos os projetos para a construção, reformas e modificações com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pela ASSOCIAÇÃO GERAL ou por quem esta indicar, que verificará a obediência às normas internas em conformidade com exigências dos órgãos públicos competentes e restrições contratuais.
- 1.3 A aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO GERAL somente será concedida se verificado o integral cumprimento das normas constantes do presente Regulamento.
- 1.4 Ao aprovar o projeto, a ASSOCIAÇÃO GERAL entregará ao adquirente do LOTE as vias do projeto, os memoriais e os informativos, devendo todos estes documentos estarem carimbados e assinados pelo adquirente do LOTE, pelo autor do projeto e pelo representante legal da ASSOCIAÇÃO GERAL.
- 1.5 Após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO GERAL ou por quem esta indicar, o interessado deverá dar prosseguimento às aprovações pela Prefeitura Municipal de Nova Lima. Antes da entrada do processo de aprovação junto à Prefeitura, o adquirente do LOTE se compromete a submeter o referido projeto a análise e aprovação, pela ASSOCIAÇÃO GERAL.
- 1.6 Deverá ser quitada, junto à ASSOCIAÇÃO GERAL, taxa referente à aprovação do projeto.
- 1.7 Quando da alteração de projetos por modificação ou reforma, será cobrada taxa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de aprovação, se esta atingir até 50% (cinquenta por cento) da área aprovada alterada. Se a alteração for superior a 50% (cinquenta por cento), será considerada a aprovação de projeto substitutivo com taxa de aprovação integral no valor vigente.
- 1.8 Os projetos complementares de infraestrutura tais como abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, combate e prevenção a incêndio, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes.
- 1.9 Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a ASSOCIAÇÃO GERAL qualquer direito de indenização.

2. Do início das obras e reformas

- 2.1 Para dar início às obras, deverão ser entregues à ASSOCIAÇÃO GERAL cópia do alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Nova Lima, cópia da guia da ART do responsável técnico pela obra, relatório de sondagem do lote e Termo de Compromisso assinado. Além disso, a obra só será liberada mediante a aprovação do cadastro de funcionários pela

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

empresa de segurança. A sondagem e o levantamento planialtimétrico do LOTE serão permitidos independentemente da aprovação, pela ASSOCIAÇÃO GERAL, dos respectivos projetos, desde que o adquirente do LOTE informe à ASSOCIAÇÃO GERAL, por escrito, o período em que os serviços serão prestados e o cadastramento do pessoal responsável junto ao Departamento Técnico da ASSOCIAÇÃO GERAL.

- 2.2 Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO GERAL, a apresentação do alvará de licença para construção junto à Prefeitura Municipal de Nova Lima e a aprovação do cadastro de funcionários pela empresa de segurança.

3. Tapume

- 3.1 Antes de qualquer atividade no terreno, exceto sondagem, levantamento planialtimétrico e terraplenagem, o canteiro de obras deverá ser tapumado de forma que todo perímetro seja fechado.
- 3.2 Os tapumes deverão ser de madeira e/ou perfis de chapas metálicas, com altura mínima de 2,00m (dois metros), incluindo uma base de madeira para contenção de terra proveniente da obra para a área de passeio público.
- 3.3 Deverá ser tapumada toda a frente do terreno até as divisas com os lotes limítrofes, observando a largura determinada para o passeio a partir do meio-fio, assim como as laterais e divisas abertas do LOTE, ou seja, na faixa correspondente ao afastamento frontal, no restante das divisas laterais e fundos, os LOTES deverão ter tapumes ou fechamento em telha metálica, com altura mínima de 2,00m (dois metros).
- 3.4 O LOTE de apoio do canteiro de obras ou utilizado por residências para reformas, se e quando houver, também deverá obedecer às mesmas condições de fechamento do LOTE da obra.
- 3.5 Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada e tapumada.
- 3.6 Caso a obra localize-se em LOTE de extremo de quadras, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com área pública.
- 3.7 Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados na cor branca ou quando metálicos mantidos na cor original (prateado), em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra, permanecendo fechado e trancado fora dos horários de expedientes determinados neste documento. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda.
- 3.8 Após o posicionamento dos tapumes, os próprios, poderão ser retirados somente na fase de conclusão da obra, com a iniciação dos jardins e fachadas. Antes disso, a casa deverá conter janelas e portas já instaladas, tendo o prazo máximo de conclusão de até 60 dias após a remoção dos tapumes.

4. Pessoal de obra

- 4.1 Será de responsabilidade do proprietário ou do responsável técnico pela obra ou reforma, desde que devidamente autorizado pelo proprietário, providenciar a documentação para os funcionários junto a CENTRAL DE CADASTRO DO RESIDENCIAL DAS MINAS, com antecedência mínima de 72 horas (úteis) do início dos trabalhos.
- 4.2 Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso para serviços de obras e reformas (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao RESIDENCIAL DAS MINAS, com a apresentação de cópia do CPF e documento com foto, de cada indivíduo contratado, além da ficha de liberação entregue pelo proprietário ou responsável técnico apresentado, a qual ficará arquivada. O cadastramento possibilitará a liberação da entrada e saída do Residencial.
- 4.3 Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar a CENTRAL DE CADASTRO, para cancelamento da liberação de acesso ao residencial. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra, nesse caso todas as liberações

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

cadastradas no sistema de acesso, serão canceladas imediatamente.

5. Horário de funcionamento das obras e das reformas no Residencial das Minas.

- 5.1 Somente será permitido o acesso de funcionários para obras e para as reformas no RESIDENCIAL DAS MINAS de segunda a sexta-feira, das 7:15 às 17:00 horas. O horário limite para saída de funcionários de obras e reformas é até as 17:30 horas. Não será permitido o trabalho em obras e reformas aos sábados, domingos e feriados municipais, estaduais ou federais, exceto em caso de serviços emergenciais em residências, onde deverá ser registrada B.I.O (boletim interno de ocorrência) emitido pela vigilância, com a descrição dos serviços emergenciais a serem executados, para apreciação do comitê executivo e fiscalização da ASSOCIAÇÃO GERAL.
- 5.2 É proibido o trabalho e a entrega de materiais fora dos horários de serviços permitidos pelo Residencial que é das 8:00 às 17:00 horas de segunda a sexta-feira.

6. Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material

- 6.1 Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio, pois não será permitida a pernoite de funcionários nas obras.
- 6.2 Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a obra, sendo vetada suas construções no lote de apoio.
- 6.3 Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança.
- 6.4 Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria ou madeira, ou containers de metal, porém devem ser mantidos sempre limpos e pintados. O aquecimento de marmitas para os funcionários da obra não poderá ser feito através de fogueira, fogareiro, etc., para evitar queimadas na mata, este deverá ser feito somente através de marmiteiros elétricos e ou micro-ondas.
- 6.5 O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede de esgoto com as devidas caixas de inspeção, sendo expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. Os sanitários deverão estar afastados dos limites do LOTE, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). SUGESTÃO: utilizar vaso sanitário com caixa acoplada por ser mais econômico.

7. Lote de apoio

- 7.1 Será permitida a utilização de um único LOTE de apoio à obra, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO GERAL de autorização por escrito, assinada pelo adquirente de LOTE cedente.
- 7.2 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 ruas e avenidas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.
- 7.3 Não será permitido a utilização como LOTE de apoio, unidades que constam irregularidades financeiras e jurídicas com o Residencial.
- 7.4 Não serão permitidas instalações de sanitários nem alojamento no LOTE de apoio.
- 7.5 A topografia original do LOTE de apoio não poderá ser alterada.
- 7.6 Não será permitido como lote de apoio, unidade que contém obra paralisada.
- 7.7 Para todos os efeitos será considerada obra paralisada aquela que não tiver entrada de funcionários por período superior a 30 dias, verificado pelo sistema de cadastro do RESIDENCIAL DAS MINAS
- 7.8 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 com sua vegetação

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

recomposta, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO GERAL.

8. Materiais de construção para uso nas obras

- 8.1 A entrada do material de construção para uso na obra, só será permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO GERAL ou por quem esta indicar, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados domingos e feriados.
- 8.2 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 ou área de lazer.
- 8.3 É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento ou qualquer outro trabalho no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.
- 8.4 Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em conseqüência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do RESIDENCIAL DAS MINAS, do LOTEAMENTO e nas adjacências.
- 8.5 O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do RESIDENCIAL DAS MINAS e do LOTEAMENTO, devendo ser levado para locais próprios, conforme designados pela Prefeitura Municipal.
- 8.6 Não será permitida a permanência de volumes, baús, trailers, carretinhas, containers particulares de qualquer espécie, nas calçadas, áreas de acessos dos vizinhos, vagas regulamentadas, lotes vizinhos ou demais partes comuns do RESIDENCIAL DAS MINAS.
- 8.7 As caçambas deverão ser posicionadas nas vias em frente as respectivas unidades, de forma que não prejudiquem o trânsito local.
- 8.8 As caçambas deverão ser tampadas com lonas, fora dos horários de expediente conforme o item 5 deste regulamento. As lonas exigidas, deverão manter bom estado de conservação durante todo o andamento da obra, permanecendo devidamente fechada fora dos horários de expedientes determinados neste documento.
- 8.9 O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 8.10 Pedra, areia, brita, terra somente poderão ser depositados em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais.
- 8.11 Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 03 (três) dias.
- 8.12 Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.

9. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos

- 9.1 Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo Residencial para a execução de serviços, onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados.
- 9.2 É proibido o uso de explosivos, exceto quando o adquirente do LOTE obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades públicas competentes. Competem ao adquirente do LOTE e à empresa especializada que utilizou explosivos todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros, decorrentes do uso desses explosivos.
- 9.3 Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos LOTES vizinhos.
- 9.4 A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo ou o rebaixo do meio-fio existente para a entrada de veículos. Também não será permitido o plantio de árvores ou vegetação que obstrua o passeio.

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

- 9.5 Caso os serviços de qualquer natureza, realizados por execução ou por transporte, venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável do lote, providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, conforme expediente definido no item 5.2, os serviços de limpeza dos locais afetados.
- 9.6 Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de uso comum e jardins do RESIDENCIAL DAS MINAS e de LOTEAMENTO.
- 9.7 Competem ao adquirente do LOTE e à empresa especializada que utilizou explosivos todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros, decorrentes do uso desses explosivos.

10. Interrupção da obra

- 10.1 Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do alvará ou haja a interrupção da mesma por período superior a 30 (trinta) dias (obra paralisada), o adquirente do LOTE, deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu LOTE e no LOTE de apoio; aterrar escavações e demolir banheiros e privadas; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese o RESIDENCIAL U4 ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente do LOTE, caso tal ocorra.
- 10.2 Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

11. Ligações de água e energia

- 11.1 Todas as ligações de água e energia elétrica, telefonia, gás, etc., devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias.
- 11.2 É expressamente proibido utilizar energia e água de outros LOTES e/ou residências que necessitem cruzar LOTES e/ou ruas para tal fim.
- 11.3 As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação, serão, obrigatoriamente, subterrâneas.

12. Responsabilidades do adquirente do LOTE

- 12.1 O adquirente do LOTE responderá civil e/ou criminalmente, perante a ASSOCIAÇÃO GERAL e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados, na execução de obras em seu LOTE.

13. Inspeção de obras

- 13.1 É reservado o direito da ASSOCIAÇÃO GERAL de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do RESIDENCIAL U4, sempre que for necessário e sem prévio aviso.
- 13.2 Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO GERAL e pelos órgãos públicos, cópia do alvará de licença para construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO GERAL.
- 13.3 Na frente da obra, em local visível, somente no tapume frontal, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, além do número do alvará de licença para construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Poderão ser

SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58

colocadas até 03 (três) placas auxiliares, tais como as indicativas do autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., e estas também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

14. Fim de obra e “habite-se”

- 14.1 A liberação para expedição de “Baixa e Habite-se” pela Prefeitura, somente será emitida pela ASSOCIAÇÃO GERAL após ser por ela verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, referentes às restrições urbanísticas existentes ou as contidas neste Regulamento, bem como a remoção e a limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio LOTE ou no LOTE de apoio; replantio de grama e árvores no LOTE de apoio, ficando facultado ao RESIDENCIAL DAS MINAS optar por compelir o adquirente do LOTE a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do adquirente do LOTE.

15. Retirada de vegetação

- 15.1 Fica proibida a retirada de vegetação de qualquer porte de áreas públicas, antes da apresentação à ASSOCIAÇÃO GERAL da autorização, por escrito, da Prefeitura Municipal de Nova Lima.

16. Disposições gerais

- 16.1 O presente regulamento é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal, bem como ao estatuto do RESIDENCIAL DAS MINAS U4 e seus regulamentos. Assim, compete ao adquirente do LOTE 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 e, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.
- 16.2 O não cumprimento do disposto neste Termo de Compromisso relativamente à Aprovação de Projetos e Execução de Obra, dará direito à ASSOCIAÇÃO GERAL de solicitar à Prefeitura a paralisação da obra e impedir a entrada de funcionários e/ou materiais na obra, bem como a aplicação do Regulamento Interno do RESIDENCIAL DAS MINAS e as sanções nele previstas.
- 16.3 Conforme descrito no Art. 33 do Capítulo VII do Regulamento Geral de 12 de março de 2007, informamos ainda que cada multa tem caráter sucessivo e será aplicada a cada 30 (trinta) dias, podendo chegar a até 6 (seis) vezes o valor da taxa ordinária do mês caso a pendência permaneça. O pagamento da multa não exime a responsabilidade do Associado/Morador sobre a correção da infração.

Parágrafo único: Quanto às penalidades exclusivamente referentes ao descumprimento das regras relativas às construções e reformas das edificações, o Recurso será endereçado à Junta Recursal da Associação Geral Alphaville Lagoa dos Ingleses, que o processará conforme Regulamento próprio aprovado na Assembleia Geral de 15 de março de 2016, sendo que, demais infrações deverão ser examinadas pelo Conselho Diretor, quem compete editar o procedimento para aplicação de penalidades, nos termos da alínea h, do art. 25, do Estatuto Social.

**SEGUNDA REFORMA DO REGULAMENTO DE
EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS DA ASSOCIAÇÃO
ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR U4 – CNPJ 03.826.744/0001-58**

Nova Lima, 27 de janeiro de 2025.