

REGULAMENTO DE "ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL"

01. Generalidades

- 01.01.** Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.
- 01.02.** O Loteamento "ALPHAVILLE CAMPINAS" é composto de 3 (três) segmentos específicos, a saber:
- a)** uma parte consistente em lotes residenciais "intra-muros", compreendendo os lotes mencionados na letra "A" do ANEXO, objeto de Regulamento específico, em harmonia com o presente;
 - b)** uma parte consistente em lotes empresariais, objeto do presente Regulamento, sitos no setor do Loteamento denominado Comercial, aqui designado ALPHAVILLE EMPRESARIAL, compreendendo os lotes mencionados na letra "B" do ANEXO; e
 - c)** demais lotes, residenciais e comerciais, cujas normas construtivas estão sujeitas, exclusivamente, à legislação aplicável em vigor, compreendendo os lotes mencionados na letra "C" do ANEXO.
- 01.03.** Neste Regulamento são designados por:
- a)** VENDEDOR, o **FUNDO CAMPINAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante denominado FUNDO 1, inscrito no CGC.MF sob o nº. 01.758.808/0001-03, cujo registro de distribuição de quotas foi aprovado pelo OFÍCIO/CVM-GER-236/97, de 08.04.97, sob nº. SEP-GER-RFI-97/012, administrado pelo Banco Financeiro e Industrial de Investimento S/A, inscrito no CGC.MF sob o nº. 48.103.014/0001-67, com sede em São Paulo, SP., na Avenida Paulista, nº. 1.000, 7º andar, que alienará os lotes do Loteamento;
 - b)** FUNDO 2, o **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, administrado pelo Banco Financeiro e Industrial de Investimento S/A, que implantará o Loteamento, e
 - c)** ALPHAVILLE, a **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, sociedade com sede em Barueri, SP., na Alameda Madeira, nº. 222, 13º andar, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, inscrita no CGC.MF sob o nº. 00.446.918/0001-69, Sócia Fundadora Nata da SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL.
- 01.04.** As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:
- a)** proteger os adquirentes contra o 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 de parte do Loteamento por muro ou alambrado ou gradil;
 - d)** manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, e conservação do muro, do gradil ou do alambrado de fechamento, como previsto neste Regulamento. Fica

esclarecido que, quando construído dentro dos lotes, a conservação do referido muro, do alambrado ou do gradil, nesta mesma circunstância, consistirá na reconstrução ou recuperação, na hipótese de os danos não terem sido ocasionados por culpa dos respectivos adquirentes de tais lotes;

- e) naquilo que couber, diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e institucionais da área abrangida pelo presente Regulamento, assim como, subsidiariamente ou através de convênio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços;
- f) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes neste Regulamento e/ou no MEMORIAL do LOTEAMENTO, que instruiu o registro imobiliário do mesmo;
- g) fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade de ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL, nesse assunto;
- h) cuidar para que os titulares de LOTES ou de edificações acrescidas, mantenham a conservação desses LOTES ou edificações;
- i) promover uma adequada proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um bem estar geral dos freqüentadores, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- j) promover o desenvolvimento comunitário do Loteamento ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL, visando a integração de seus freqüentadores e proporcionando-lhes uma boa qualidade de vida na comunidade;
- k) promover a manutenção de servidões de passagem situadas na sua área de atuação, e que sejam de benefício comum, existentes ou que venham a ser instituídas.
- l) cumprir todas as determinações legais relativas aos loteamentos fechados.

01.05. Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área empresarial, sem prejuízo das restrições específicas constantes do ANEXO.

01.06. Para alcançar os objetivos deste Regulamento, foi criada uma Associação Civil denominada “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”. Desta Associação Civil são associados natos todos os titulares dos lotes localizados em ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ela dirigida por uma Diretoria que se incumba de fazer respeitar o presente regulamento e as demais determinações aprovadas pelos associados.

Nesta Associação, os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 400,00 (quatrocentos) m² de terreno, desprezadas as frações, corresponde o direito de um voto, e a cada 200,00 (duzentos) m² de área construída, desprezadas as frações, também corresponde o direito de um voto.

01.07. Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal de Campinas, nos termos da Lei Municipal nº 8.736, de 09.01.96, os adquirentes de lotes da área designada como ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL concordam e autorizam expressamente que o FUNDO 2 promova o fechamento parcial de dita área por muro de alvenaria ou cerca ou alambrado, a fim de haver melhor vigilância no local, sendo que serão abertos somente os acessos indicados na planta aprovada. Os locais onde ocorrerá o fechamento dar-se-ão a

critério do FUNDO 2. A entrada de todos os veículos será através das Ruas 24 e 26, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo presente Regulamento, sujeito a eventual identificação e indicação do destino perante o encarregado de plantão na respectiva guarita.

Ficarão necessariamente fora da área de fechamento os Lotes mencionados no item 6 do ANEXO.

No caso específico dos Lotes mencionados no item 5 do ANEXO, admitir-se-á abertura para a via pública externa adjacente, contanto que se obtenha prévia autorização do FUNDO 2 ou da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” e se impeça, através de muro de alvenaria ou cerca ou alambrado ou portão, edificado nas demais divisas do Lote, a circulação de veículos do Lote para o Loteamento ou vice-versa. A construção do fechamento deverá obedecer às mesmas especificações construtivas da parte do fechamento primitivo. Todos os custos de demolição e reconstrução correrão por conta do interessado.

A critério da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, poderão ser abertos portões de acesso de pedestres ao Loteamento, através das Ruas de pedestres.

Não será permitida a abertura de portões ou acesso, a qualquer título, pelo fundo ou lateral dos lotes contíguos aos lotes da área residencial.

O fato de o Lote estar ou ficar fora do fechamento não minorará as obrigações ou restrições previstas, nem ensejará a diminuição de qualquer valor devido pelo adquirente do Lote, conforme estipulado neste Regulamento.

O fechamento do Loteamento, aqui previsto, será parte em áreas públicas, nas condições estabelecidas pela legislação municipal, e parte dentro dos lotes onde confinarem com o perímetro de dito fechamento.

01.07.01. A “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, através de Regulamento Interno, preverá:

- a) forma e condições de acesso à área “intra-muros” do empreendimento ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA EMPRESARIAL;
- b) número máximo de operários que poderão residir em obras até suas respectivas conclusões;
- c) horário de funcionamento das obras, que deverá compatibilizar o desenvolvimento normal destas com o bem estar dos frequentadores.

01.07.02. Será, também, de inteira responsabilidade da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” as obrigações definidas pela Prefeitura Municipal de Campinas para a concessão do fechamento do Loteamento, nos termos da legislação, exemplificando-se:

- a) os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- b) a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- c) a coleta e remoção de lixo que deverá ser depositado em lugar a ser designado;
- d) limpeza das vias públicas;
- e) prevenção de sinistros;

- f) manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- g) outros serviços que se fizerem necessários;
- h) garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

01.08. Definições:

- **Afastamentos:**

- Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas entre lotes, medidas perpendicularmente às divisas.
- Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas.
- Os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote.
- O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote.
- O afastamento de fundo para os lotes de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

- **Alinhamento:**

- Divisa entre o lote e o logradouro público, ou seja, qualquer espaço de uso comum do povo.

- **Praças:**

- Áreas verdes destinadas a sistema de lazer, nelas incluídas as áreas verdes localizadas nas extremidades das quadras.

- **Recuos:**

- Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes.
- Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos.
- O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote.
- O recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada.
- Os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos.
- Quando se tratar de lotes voltados para 2 (duas) ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas cujos raios serão determinados pela expressão:

$$r_R = r_A \cdot \frac{(R1 + R2)}{2} \quad , \text{ onde}$$

r_R = raio de concordância dos recuos

r_A = raio de concordância dos alinhamentos

R1 e R2 = recuos mínimos correspondentes

- **Ruas de Pedestres:**

- Espaços gramados entre quadras destinados exclusivamente à circulação de pedestres.
- **Tipos de edificações: I e II**
- Classificação das edificações quanto ao tipo de ocupação do solo.
- As edificações nos lotes poderão ser enquadradas, indiferentemente, em uma ou outra categoria (**I** ou **II**), dependendo apenas do tipo de construção que vier a ser realizada, a critério do comprador.
- **Viela sanitária:**
- Faixas “non aedificandi”, onde serão executadas redes de esgoto sanitário.

02. Restrições ao Uso do Imóvel

- 02.01.** Será autorizada a instalação de qualquer atividade permitida em Lei, ressalvadas as disposições deste Regulamento.
- 02.02.** Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente.
- 02.03.** No caso específico de estabelecimentos de saúde (clínica, centro de saúde, pronto socorro etc.), será exigida a apresentação prévia de plano de disposição de lixo hospitalar com manifestação de anuência da CETESB.
- 02.04.** É expressamente proibida a instalação e funcionamento de:
- a) motéis e estabelecimentos congêneres (qualquer tipo de estabelecimento hoteleiro deverá assegurar, por seu projeto e modo de funcionamento, que sua atividade não derivará para motel);
 - b) indústrias de qualquer espécie;
 - c) comércio de ferro velho e sucata;
 - d) serviços de oficina, tais como: cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria e torneadores;
 - e) serviços de manutenção de frotas e garagens de empresas de transportes e equipamentos pesados;
 - f) depósito de resíduos industriais;
 - g) serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
 - h) estabelecimentos de uso institucional, tais como: igreja, locais de culto, quadra de escola de samba, hospital, maternidade, sanatório, albergue, asilos, orfanatos e serviço funerário.

03. Restrições Construtivas

A.03. Aprovação de Projetos

- A.03.01.** Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, eles deverão ser

- submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente.
- A.03.02.** Para a aprovação de projetos, deverão ser fornecidos à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” os respectivos desenhos, acompanhados das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, além do memorial descritivo.
- A.03.03.** Aprovado o projeto, a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.
- A.03.04.** Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, que abaixo se estabelecem:
- a)** frente mínima de um lote: 15,00 (quinze) metros;
 - b)** área mínima de um lote: 450,00 (quatrocentos e cinqüenta) metros quadrados;
 - c)** para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
 - d)** para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo, 15,00 (quinze) metros; nesse lote assim resultante só será permitida uma única construção monobloco.

B.03. Afastamentos e Recuos de Divisas

A construção principal obedecerá aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios:

- a)** Recuo de frente/fundos: 6,00 (seis) metros;
- b)** Afastamento de fundos: 3,00 (três) metros;
- c)** Recuo lateral: 3,00 (três) metros;
- d)** Afastamento lateral: 1,50 (um e meio) metro;
- e)** nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os Afastamentos e/ou Recuos deverão ser de no mínimo 3,00 (três) metros;
- f)** todos os Recuos/Afastamentos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" serão contados a partir da alvenaria; as sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Recuo/Afastamento;
- g)** os beirais poderão avançar no máximo 0,60m (sessenta centímetros) sobre o Recuo ou Afastamento.

C.03. Restrições ao tipo I

Constituem-se restrições específicas relativas aos lotes tipo I, as seguintes:

- a)** taxa de ocupação menor ou igual a 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote;

- b)** área total construída menor ou igual à área do lote, sendo excluída do cálculo a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote;
- c)** construção de 1 (um) único pavimento (térreo), podendo haver:
 - 1)** acréscimo de um pavimento, quando motivado por desnível acentuado do terreno;
 - 2)** sobreloja com área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo;
- d)** local destinado à guarda de veículos, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100,00 (cem) metros quadrados de área construída, observadas as seguintes condições:
 - 1)** se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção para o cálculo do número de vagas;
 - 2)** o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
 - 3)** as áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pessoas à edificação, com largura maior ou igual a 0,20m (vinte centímetros) por metro linear de testada;

D.03. Restrições ao tipo **II**

Constituem-se restrições específicas relativas aos lotes tipo **II**, as seguintes:

- a)** taxa de ocupação menor ou igual a:
 - 1)** 75% (setenta e cinco por cento), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, apenas um pavimento elevado;
 - 2)** 50% (cinquenta por cento), quando a edificação possuir além do pavimento térreo, com ou sem sobreloja, mais dois pavimentos elevados.
- b)** área total construída menor ou igual à área do lote;
- c)** número máximo de pavimentos, excetuados a sobreloja e o(s) subsolo(s) igual a:
 - 1)** 1 (um) além do pavimento térreo, se a taxa de ocupação for superior a 50% (cinquenta por cento);
 - 2)** 2 (dois) além do pavimento térreo, se a taxa de ocupação for menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
- d)** os subsolos destinados às garagens e/ou ao uso comercial poderão ocupar a totalidade da área do lote, desde que:
 - 1)** nas faixas correspondentes aos recuos mínimos, os níveis superiores da laje de cobertura do primeiro subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos;
 - 2)** não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as

vias públicas;

- 3)** as vias públicas, para as quais os terrenos estiverem voltados, não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas.
- e)** a edificação destinada à portaria do conjunto poderá ficar localizada junto ao alinhamento, desde que sua área não exceda a 5,00 (cinco) metros quadrados;
 - f)** afastamentos laterais maiores ou iguais a 3,00 (três) metros para os pavimentos situados acima do pavimento térreo e sobreloja;
 - g)** local destinado à guarda de veículos, na proporção de 1(uma) vaga para cada 60,00 (sessenta) metros quadrados de área construída, observadas as seguintes condições:
 - 1)** se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção para o cálculo do número de vagas;
 - 2)** o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos);
 - 3)** será vedada a utilização das faixas de recuos mínimos, com exceção dos subsolos, previstos no item "d";
 - 4)** será permitida a ocupação da faixa de afastamento de fundo, no pavimento térreo, por estacionamento coberto;
 - h)** as vias particulares de circulação terão as seguintes características:
 - 1)** largura maior ou igual a 12,00 (doze) metros e leito carroçável de 8,00 (oito) metros;
 - 2)** vias sem saída com balão de retorno ("cul de sac") - extensão menor ou igual a 120,00 (cento e vinte) metros e diâmetro do leito carroçável do balão de retorno maior ou igual a 18,00 (dezoito) metros;
 - 3)** balões de retorno com área interna não carroçável - diâmetro da área maior ou igual a 12,00 (doze) metros e largura do leito carroçável do retorno maior ou igual a 8,00 (oito) metros;
 - 4)** para efeito do item 2, será considerada como extensão a medida entre o centro do balão de retorno e o eixo da via transversal mais próxima.

E.03. Restrições Específicas às Edificações das Benfeitorias e Acessões

- E.03.01.** A área total da construção não poderá ser inferior a 200,00 (duzentos) metros quadrados.
- E.03.02.** Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00 (dois) metros, contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado.
 - E.03.02.01.** Será permitida a construção de muros de divisas laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima será de 2,00 (dois) metros.
 - E.03.02.02.** Nas divisas com ruas de pedestres dos lotes referidos no item 4 do

ANEXO, somente poderá ser feito fechamento com gradil, de altura máxima de 1,50 (um e meio) metro. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,50 (meio) metro, observando altura máxima total de 1,50 (um e meio) metro.

- E.03.03.** No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento será de 2,00 (dois) metros, devendo ser ele executado obrigatoriamente obedecendo ao Recuo de 6,00 (seis) metros.
- E.03.04.** Os lotes referidos nos itens 1, 2 e 3 do ANEXO, salvo impedimento da Prefeitura Municipal, terão fechamento de fundo ou lateral, executado pelo FUNDO 2, **fechamento esse, inclusive dentro do próprio lote, com o que os respectivos adquirentes, como condição do presente negócio, desde logo anuem, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza.** Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção do muro, salvo a pintura da face externa do muro de fechamento do Loteamento, que ficará a cargo da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”.
- E.03.04.01.** Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas, a manutenção do fechamento caberá à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”.
- E.03.04.02.** O fechamento a que se refere este item terá as seguintes dimensões: largura aproximada: 0,25m(vinte e cinco centímetros), quando se tratar de alvenaria; altura mínima: 2,00 (dois) metros. Na eventualidade de a largura vir a ser maior que 0,25m (vinte e cinco centímetros), tal não ensejará qualquer direito indenizatório ao Adquirente do lote.
Os fechamentos serão feitos à medida que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situarão. Poderão ser feitos fechamentos provisórios pelo FUNDO 2 fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de lotes, o que, também, não ensejará qualquer direito indenizatório.
- E.03.04.03.** O adquirente do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote.
- E.03.04.04.** É atribuição da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” promover a manutenção do muro de fechamento, mesmo dentro do terreno do ADQUIRENTE, caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último.
- E.03.05.** As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações.
- E.03.06.** Todo e qualquer adquirente de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.
- E.03.07.** Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso 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 no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto.

- E.03.08.** No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo supra aludido ou que ocorra sua paralisação, a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” 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 replantada a forração vegetal original no local. A “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” fica autorizada, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.
- E.03.09.** Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 20% (vinte por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computar-se as faixas de Recuo e Afastamento previstas neste Regulamento.
- E.03.10.** Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de recuo e/ou afastamento frontais, nem nos demais recuos e/ou afastamentos onde houver servidões ou vielas sanitárias.
- E.03.11.** Não será permitido qualquer tipo de construção sobre as faixas de viela sanitária dos lotes referidos no item 7 do ANEXO.

04. Outras Restrições e Obrigações

- 04.01.** Os cartazes de sinalização e identificação ou propaganda devem obedecer aos dispositivos abaixo:
- a) não serão permitidos cartazes de propaganda tipo “out door”, seja para publicidade própria ou de terceiros;
 - b) placas de identificação do proprietário do imóvel e/ou do produto fabricado deverão ter, após somados, tamanho total máximo de 10,00 (dez) m² e individualmente, não poderão ter altura superior a 2,00 (dois) metros;
 - c) os dizeres afixados no corpo de qualquer edifício não poderão ultrapassar a altura do próprio edifício;
 - d) na entrada, e em outros locais especialmente previstos, serão permitidas placas de sinalização dos edifícios que obedecerão a um padrão único, projetado pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”.
- 04.02.** Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”. O consentimento dado não restringirá a responsabilidade do interessado pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou por todos os danos culposos ou dolosos que vierem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” de responder por tal fato.
- 04.03.** Sem prejuízo de a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los limpos e bem cuidados, 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 pelo VENDEDOR, pelo FUNDO 2 ou pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de Lotes do Loteamento.

05. Das Despesas a Cargo dos Adquirentes

- 05.01.** O adquirente, sempre independentemente de ser associado da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, 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 em Assembléia Geral convocada por aquela Sociedade, notadamente as relativas a:
- a) serviços de 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 aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções;
 - c) taxa para aprovação de projetos e para eventuais alterações;
 - d) outras, destinadas ao atendimento das condições da Municipalidade para autorizar ou manter o fechamento do Loteamento;
 - e) todas as previstas neste Regulamento.
- 05.02.** Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.
- 05.03.** **A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do VENDEDOR, do FUNDO 2 ou da “SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL”, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes, ou outros.**
- 05.04.** O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido, 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 aqueles a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel.
- 05.04.01.** Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.
- 05.04.02.** Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**” a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vincendas a partir de tal comprovação.
- 05.04.03.** 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.
- 05.04.04.** Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a

transcrição integral do presente Regulamento e de seu ANEXO.

- 05.05.** Para o exercício do seu direito de credora, a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, 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.
- 05.06.** Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.
- 05.07.** **As obrigações assumidas pelos adquirentes, nos termos previstos no item 05 e sub-ítem, têm caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.**
- 05.08.** Os valores previstos neste Regulamento 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 ASSEMBLÉIA GERAL QUE OS FIXAR. **O ADQUIRENTE declara-se ciente de que os valores retro referidos, a partir do mês base, são variáveis, tendo feito os cálculos para aquilatar o 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.
- 05.08.01.** O reajuste será efetuado na menor periodicidade permitida pela lei, sempre tomando-se por base a data supra aludida.
- 05.08.02.** Os reajustes serão aplicados sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas em Assembléia Geral convocada pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, na forma do Estatuto Social desta.
- 05.09.** **O VENDEDOR** e, bem assim, o **FUNDO 2** e a **ALPHAVILLE**, ficarão isentos do pagamento de quaisquer valores mencionados neste Regulamento, exceto para a aprovação de projetos, durante vinte e quatro meses, contados do lançamento ao público de cada fase de vendas, sem prejuízo do direito de voto em todas as Assembléias, que o **VENDEDOR** e o **FUNDO 2** exercerão através da **ALPHAVILLE**, sendo que o número de votos a que terão direito será computado em função da área dos lotes que possuírem e respectivas áreas construídas, como previsto neste Regulamento.
- 05.09.01.** No caso de rescisão de compromissos de venda e compra, sendo outorgantes o **VENDEDOR** e/ou o **FUNDO 2**, não serão eles solidários nos pagamentos de valores em aberto, vencidos e não pagos pelos promitentes compradores, até à data acima referida. Neste caso, as dívidas em aberto serão cobradas dos promitentes adquirentes que inadimpliram suas obrigações, sem envolvimento do **VENDEDOR** ou do **FUNDO 2**.
- 05.09.02.** Enquanto não alienados todos os lotes do Loteamento, a quantidade de votos do **VENDEDOR**, ou, se for o caso, do **FUNDO 2**, será computada em função da área de lotes que detenham, conforme previsto neste Regulamento, sendo que, do montante total, serão deduzidos aqueles que foram comercializados ou computados novamente aqueles que tenham sido objeto de rescisões.

06. Fiscalização das Restrições

- 06.01.** A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento são efetuadas pela Associação Civil “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL**”, referida neste instrumento, especialmente constituída para este fim.
- 06.02.** Os Estatutos da Associação foram aprovados por Assembléia Geral de Constituição realizada em 09/08/96, e estão registrados em microfilme, no Livro A-36, sob nº. 11.007, no Cartório Privativo de Registro das Pessoas Jurídicas – Campinas – SP, em 27/12/96, e retificados por Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 25.04.97, em processo de Registro.

ANEXO AO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS ÁREA EMPRESARIAL

A - LOTES RESIDENCIAIS “INTRA-MUROS”:

- **Todos os Lotes das Quadras:**

A1, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, J1, K1, L1, M1, N1, O1, P1, Q1, R1, S1, T1, U1, V1, W1, X1, Y1, Z1, AB1.

I2, J2, K2, L2, M2, N2, O2, P2, Q2, R2, S2, T2, U2, V2, W2, X2, Y2, Z2.

A3, B3, C3, D3, E3, F3, G3, H3, I3, J3, K3, L3, M3, N3, O3, P3, Q3, R3, S3, T3, U3, V3, W3, X3.

A4, B4, C4, D4, E4, F4, G4, H4, I4, J4, K4, L4, M4, N4, O4, P4, Q4, R4, S4, T4, U4, V4, W4, X4, Y4, Z4, AB4, AC4, AD4.

- **Os Lotes das:**

Quadras: B2 - Lotes 01 a 08

H2 - Lotes 01 a 05

B - LOTES EMPRESARIAIS:

- **Todos os Lotes das Quadras:**

A2, C2, D2, E2, F2, G2.

- **Os Lotes das:**

Quadras: B2 - Lotes 09 a 11

H2 - Lotes 06 a 13

C - DEMAIS LOTES:

- **Todos os Lotes das Quadras:**

AB2, AC2, Y3, AE4, AF4, AG4, AH4, AI4, AJ4, AK4, AL4, AM4, AN4, AO4.

LOTES COM RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS:

1 - Lotes Empresariais onde será construído muro no fundo:

Quadras: A2 - Lote 04
 C2 - Lotes 01 a 06
 E2 - Lotes 04 a 14

1.a - Lotes Empresariais onde será construído muro no fundo, contíguos a Lotes Residenciais:

Quadras: B2 - Lotes 10 e 11
 H2 - Lotes 06 e 12

2 - Lotes Empresariais onde será construído muro na lateral:

Quadras: A2 - Lote 01
 G2 - Lotes 01 e 02

3 - Lotes Empresariais onde será construído muro no fundo e na lateral:

Quadras: A2 - Lote 05

3.a - Lotes Empresariais onde será construído muro no fundo e na lateral, contíguos a Lotes Residenciais:

Quadras: B2 - Lote 09
 H2 - Lote 13

4 - Lotes Empresariais com lateral voltada para ruas de pedestres:

Quadras: C2 - Lotes 01 e 06
 E2 - Lote 14

5 - Lotes Empresariais com possibilidade de abertura para via pública externa adjacente:

Quadras: A2 - Lotes 01, 04 e 05
 B2 - Lote 09
 C2 - Lotes 01 a 06
 E2 - Lotes 02 a 14
 F2 - Lotes 02, 03, 04, 22 e 23
 G2 - Lotes 02, 03 e 17

6 - Lotes Empresariais que ficarão fora do fechamento do Loteamento:

Quadras: E2 - Lote 01
 F2 - Lote 01
 G2 - Lote 01

7 - Lotes Empresariais que possuirão viela sanitária:

Quadra: A2 - Lotes 01 a 03