



## TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

Nome do interessado - (doravante chamado de PROPRIETÁRIO):.....  
.....

Loteamento: ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL - Quadra ..... - Lote .....

Pelo presente instrumento, o PROPRIETÁRIO, tendo as restrições construtivas para a construção no Loteamento e seu interesse em aprovar planta para a construção de um imóvel no Lote sito na Quadra acima referidos, compromete-se a observar tais restrições, conforme pactuado, ciente de que deverá submeter referida planta à aprovação da SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS EMPRESARIAL, obedecendo aos trâmites e exigências abaixo.

### 1 - Aprovação do projeto

Para o desenvolvimento dos projetos deverão ser considerados os itens abaixo relacionados:

- Na faixa de recuo frontal somente poderá ser colocado o medidor de força, cavalete de água e entrada de telefone, não sendo permitida a execução de abrigo de gás, filtros de água, etc..
- Equipamentos como lixeira e caixa de correio não poderão ser implantados na faixa de passeio público de 3,00m que deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus. Deverá ser preservada faixa de passeio público padrão gramada, salvo melhor julgamento pela Sociedade Alphaville Campinas Empresarial.
- Para a aprovação do projeto, deverá ser apresentado à Sociedade Alphaville Campinas Empresarial: projeto arquitetônico completo com plantas baixas de todos os pavimentos, cortes, elevação principal e levantamento planialtimétrico, e xerox da ART do autor do projeto e responsável técnico pela obra recolhidas.
- Se houver muros de arrimo, os mesmos deverão ser devidamente calculados independentes de muros existentes.
- Todos os muros de fechamento e fundos de edícula deverão ser revestidos e pintados externamente.
- Deverá ser preservada a integração visual entre as faixas de recuo frontal dos lotes, devendo ser mantido o perfil natural nas divisas laterais.
- O Alphaville Campinas Empresarial é provido de redes de abastecimento de água, rede coletora de esgoto e de energia elétrica, devendo ser solicitadas as ligações às concessionárias.
- O esgoto da residência será lançado em rede pública existente sob inspeção da SANASA.
- As águas pluviais serão captadas em rede independente do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próximo ao lote.
- O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua são de responsabilidade do PROPRIETÁRIO e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.
- Deverá ser calculada a vazão de escoamento de águas pluviais até a rede pública prevendo o

esgotamento da piscina.

- A piscina deverá ser edificada respeitando os afastamentos laterais mínimos previstos para o lote, devendo ser afastada no mínimo 1,50m da divisa de fundos e não sendo permitida sua execução na faixa de recuo frontal do lote.
- Os lotes de extremo de quadra poderão incorporar **visualmente** os jardins públicos limítrofes às suas residências mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pela Sociedade Alphaville Campinas Empresarial, não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área.
- Lotes onde houver Área de Proteção Permanente (A.P.P.) não poderão prever edificações ou pavimentações no solo, bem como qualquer tipo de ocupação que descaracterizem a topografia e a vegetação originais. Estas áreas deverão permanecer totalmente permeáveis, não excluindo a obrigatoriedade de área mínima permeável de 20% sobre o restante do lote. O plantio de vegetação que caracterize adensamento, ficará sujeito ao controle pelo DEPRN (Departamento Preservação dos Recursos Naturais), podendo o mesmo impedir sua posterior retirada.
- Todos os projetos e construções no Alphaville Campinas Empresarial deverão atender as exigências do Código de Edificações do Município, as Restrições Contratuais do Loteamento, o Termo de Compromisso para Aprovação de Projeto e Execução de Obra e as Normas Técnicas vigentes e regulamentadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Todos os projetos para a construção, reformas e modificações com ou sem acréscimo de área, deverão ser previamente analisados e aprovados pela Sociedade, que verificará a obediência às normas internas em conformidade com exigências dos órgãos Públicos competentes e Restrições Contratuais.
- O setor de aprovação dará seu parecer somente com o atendimento de todas as exigências retro determinadas, liberando ao PROPRIETÁRIO vias do projeto, memoriais, informativos e autorizações de lote de apoio, devidamente carimbadas e assinadas pelo proprietário, autor do projeto, responsável pela obra e representante legal da Sociedade. Serão retidas as vias dos documentos necessários ao arquivo da SOCIEDADE.
- Após a aprovação do projeto pela SOCIEDADE, o PROPRIETÁRIO ou responsável deverá dar prosseguimento às aprovações pela Prefeitura Municipal.
- Deverá ser quitada, junto à SOCIEDADE, na data da entrada do pedido, taxa referente à aprovação do projeto, no valor vigente, por lote da planta original do Loteamento.
- Quando da alteração de projetos por modificação ou reforma, será cobrada taxa equivalente a 50% da taxa de aprovação se esta atingir até 50% da área aprovada alterada. Se a alteração for superior a 50%, será considerada a aprovação de projeto substitutivo com taxa de aprovação integral no valor vigente.
- Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não darão ao PROPRIETÁRIO o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a SOCIEDADE qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.

## 2 - Início da obra

- A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos independentemente da aprovação de projetos para o local pela SOCIEDADE, mediante apresentação, por escrito, assinada pelo PROPRIETÁRIO interessado, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança da Sociedade.
- Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela SOCIEDADE e apresentação do alvará de construção junto à Prefeitura de Campinas.

### 3 - Tapume

- Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser tapumado, exceto para sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.
- Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibro-cimento, com altura mínima de 2,00 m em toda a frente do terreno até as divisas com lotes limítrofes, observando o recuo de 3,00 m da guia fronteira. As laterais e divisas abertas do lote deverão ser tapumadas.
- Caso sejam usadas placas de concreto pré moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra.
- O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer as mesmas condições de fechamento do lote da obra.
- Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada e tapumada.
- Caso a obra localize-se em lote de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com a área pública.
- Todos os tapumes exigidos deverão ser pintados na cor branca, salvo **projeto aprovado** pelo Departamento Técnico e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra.
- Os projetos para tapumes personalizados deverão atender as normas e padrões constantes no Departamento Técnico.
- As Áreas de Proteção Permanente deverão permanecer fora do fechamento com tapumes.

### 4 - Pessoal de obra

- Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança, com a apresentação de RG ou Carteira de Trabalho de cada indivíduo contratado.
- O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do Empresarial, 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 Empresarial e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.
- Em caso de pernoite, o responsável pela obra deverá identificar, perante ao Departamento de Segurança, a lista de nomes, e respectiva autorização de permanência assinada pelo PROPRIETÁRIO da obra. Não será permitido o pernoite de mais de 2 funcionários, devidamente credenciados, no alojamento, sendo vetada sua utilização por famílias constituídas por direito ou

de fato.

#### **5 - Horário de funcionamento da obra**

- Somente será permitido o trabalho em obras no Alphaville Campinas Empresarial, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas, exceto nos dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal.
- Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão iniciar após as 8:00 horas.
- É proibido o trabalho e a entrega de materiais fora dos horários de serviço permitidos, tolerando-se, contudo, trabalhos que não produzam ruídos audíveis na parte externa ou interna da obra, nem produzam emanações intoleráveis aos demais moradores, desde que devidamente autorizados pela SOCIEDADE.

#### **6 - Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material**

- Os alojamentos de empregados não poderão, em hipótese alguma, caracterizar domicílio. Não será permitido o pernoite de mais de 2 funcionários, devidamente credenciados, no alojamento, sendo vetada sua utilização por famílias constituídas por direito ou de fato.
- Os alojamentos e banheiros deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções no lote de apoio.
- 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.
- 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.
- O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. Não serão permitidas fossas no lote.
- As privadas deverão estar afastadas do limite do lote, no mínimo, 2,50 metros.

#### **7 - Lote de apoio**

- Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação à Sociedade, de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente.
- 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 alamedas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer como lote de apoio ao canteiro.
- Não serão permitidas instalações de banheiros e privadas, nem alojamento no lote de apoio.
- A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada.
- 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 gramado, conforme os padrões determinados pela Sociedade.

## **8 - Materiais de construção para uso nas obras**

- A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela SOCIEDADE, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas, aos sábados das 8:00 às 12:00 horas, sendo proibida a descarga aos domingos e feriados.
- 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.
- É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer.
- Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Empreendimento e nas adjacências.
- O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal.
- O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80 m.
- 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 subterrâneas de águas pluviais.
- Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias.
- Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.
- O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 20 litros e serão retirados por empresas especializadas contratadas pela Sociedade.

## **9 - Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos**

- Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela SOCIEDADE para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos.
- Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.
- A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus na faixa de 3,00 m de largura.
- Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.
- Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas comuns e jardins do Empresarial.
- 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 para tal, devendo ser feita comunicação à SOCIEDADE. 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 PROPRIETÁRIO obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades

públicas competentes.

#### **10 - Interrupção da obra**

- Caso a obra não seja iniciada dentro do prazo de 120 dias a contar da data de expedição do alvará ou haja a interrupção da mesma por este período, o PROPRIETÁRIO, após comunicar à SOCIEDADE, por escrito, deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir banheiros e privadas; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a SOCIEDADE ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo PROPRIETÁRIO caso tal ocorra.
- 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**

- Todas as ligações de água e energia elétrica, telefonia, etc., devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias.
- É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes e ou residências que necessitem cruzar lotes e ou ruas para tal fim.
- 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 proprietário**

- O PROPRIETÁRIO responderá civil e/ou criminalmente, perante à SOCIEDADE e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

#### **13 - Inspeção de obras**

- É reservado o direito à SOCIEDADE de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Empresarial, 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 pela Sociedade e pelos órgãos públicos, cópia do Alvará de construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela SOCIEDADE, incluindo o presente regulamento.
- Na frente da obra, em local visível, deverá ser fixada placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura, além do número do Alvará de Construção e número de identificação oficial da futura residência, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup>. Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup>.

#### **14 - Fim de obra – “Habite-se”**

- A liberação para expedição de “Habite-se” pela Prefeitura, somente será emitida pela SOCIEDADE após ser por ela verificado: o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, seja as emanadas pelo Poder Público, seja 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; o replantio de grama e árvores no lote de apoio. Fica facultado à SOCIEDADE optar em compelir o PROPRIETÁRIO a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do PROPRIETÁRIO.

#### **15 - Retirada de vegetação**

- Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da apresentação à SOCIEDADE de autorização por escrito, da Prefeitura de Campinas ao proprietário da obra ou residência.

#### **16 – Disposições Gerais**

- 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. Assim, compete ao PROPRIETÁRIO 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.
- O não cumprimento dos itens 01 a 16 do presente Termo de Compromisso para aprovação de projeto e execução de obra, dará direito a SOCIEDADE para solicitar a Prefeitura a paralisação da obra e proceder com o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.



E, por estarem justos e acordados, assinam as partes o presente Termo de Compromisso, em duas vias de igual teor, presentes as testemunhas abaixo identificadas, que certificará o recebimento desta; sendo que uma via ficará em poder da SOCIEDADE, no Departamento Técnico.

• Nome do Proprietário.....

• Telefone(s) para contato:.....

• Endereço para correspondência:.....

.....

• Nome do responsável técnico:.....

• Telefone(s) para contato:.....

• Endereço para correspondência:.....

.....

Campinas, .....de.....de.....

.....  
PROPRIETÁRIO

.....  
RESPONSÁVEL TÉCNICO