

**REGULAMENTO DE  
"ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA RESIDENCIAL"  
("INTRA - MUROS")**

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", objeto do presente Regulamento, compreendendo os lotes mencionados na letra "A" do ANEXO;
  - b) uma parte consistente em lotes empresariais, compreendendo os lotes mencionados na letra "B" do ANEXO, objeto de Regulamento específico, em harmonia com o presente; 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) **FUNDO 1, o FUNDO CAMPINAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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., com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1.000, 7º andar, Cep. nº 01310-912, e inscrito no CGC.MF sob o nº 48.103.014/0001-67, neste ato representado pelos seus representantes legais, infra assinados;
  - b) **ALPHAVILLE**, a empresa **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, que alienará as frações ideais da Área de Lazer.
- Quando referidos em conjunto, o serão por VENDEDORES.
- c) **FUNDO 2, o FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, administrado pelo BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S.A., retro qualificado, que implantará o Loteamento.
- 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 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 RESIDENCIAL ("INTRA-MUROS"), nesse assunto;
- h) cuidar para que os titulares de LOTES ou de edificações acrescidas, mantenham a conservação desses LOTES ou edificações;
- i) promover o desenvolvimento comunitário do Loteamento ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA RESIDENCIAL ("INTRA-MUROS"), visando a integração de seus habitantes e proporcionando-lhes uma boa qualidade de vida na comunidade;
- j) cumprir todas as determinações legais relativas aos loteamentos fechados.

**01.05.** Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área residencial "intra-muros", 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 RESIDENCIAL**". Desta Associação Civil são associados natos todos os titulares de imóveis localizados na parte "intra-muros" dos lotes localizados em ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA RESIDENCIAL, 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 600,00 (seiscentos) m<sup>2</sup> de terreno, desprezadas as frações, corresponde o direito de um voto, e a cada 200,00 (duzentos) m<sup>2</sup> de área construída, desprezadas as frações, também corresponde o direito de um voto. Os lotes referidos no item 9 do ANEXO, embora com área inferior a 600,00 (seiscentos) m<sup>2</sup>, terão direito a um voto, em função da área do terreno, sem prejuízo da quantidade de votos em função da área construída.

**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 "intra-muros" do Loteamento ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA RESIDENCIAL concordam e autorizam expressamente que o FUNDO 2 promova o fechamento 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. A entrada de todas as pessoas e veículos será por portarias, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo presente

Regulamento, sujeito à identificação e indicação do destino perante o encarregado de plantão na respectiva guarita.

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 RESIDENCIAL**”, através de Regulamento Interno, preverá:

- a) forma e condições de acesso à área “intra-muros” do empreendimento ALPHAVILLE CAMPINAS - ÁREA RESIDENCIAL;
- 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 moradores.

**01.07.02.** Serão, também, de inteira responsabilidade da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**” 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.

- **Áreas de Proteção Permanente (A.P.P.):**

- Faixas "non aedificandi", isto é, que não podem ter construções e nem ser impermeabilizadas, ao longo de rios, qualquer curso d'água, nascentes e matas.

- **Equipamentos Públicos Comunitários (E.P.C.):**

- Áreas destinadas a construções, pelos poderes públicos, de equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

- **Equipamentos Públicos Urbanos (E.P.U.):**

- Áreas destinadas a construções, pelos poderes públicos, de equipamentos públicos, tais como os destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica etc.

- **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:

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

$r_R$  = 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.

- **Via sanitária:**

- Faixas "non aedificandi", onde serão executadas redes de esgoto sanitário.

## 02. Restrições ao Uso do Imóvel

- 02.01.** Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.
- 02.01.01.** Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações.
- 02.01.02.** Excetua-se ao disposto acima, o estabelecimento e funcionamento da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, que poderá se dar dentro da área residencial “intra-muros”.
- 02.02.** Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.
- 02.03.** Não será permitido pouso ou decolagem de helicópteros em toda a área residencial “intra-muros”.

### 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 RESIDENCIAL**”, que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, 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 RESIDENCIAL**” 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 RESIDENCIAL**” reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.
- A.03.04.** Não serão permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.
- A.03.05.** Excetuados os lotes referidos no item 10 do ANEXO, 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: 600,00 (seiscentos) 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 a construção de uma única habitação, com a respectiva edícula incorporada (monobloco).

**A.03.06.** Os lotes a que se refere o item 10 do ANEXO somente poderão ser objeto de unificação e remembramento desde que mantida, no mínimo, a área original.

**A.03.07.** A permissão para desmembramento de lotes ficará suspensa quando a quantidade total de lotes, em função dos desmembramentos já efetuados, houver alcançado o número de 1.675.

### B.03. Afastamentos e Recuos de Divisas

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

**a)** Recuo de frente: 6,00 (seis) metros;

**b)** Recuo de fundos: 6,00 (seis) metros para avenidas e 4,00 (quatro) metros para ruas e demais logradouros públicos, nomeadamente os lotes referidos nos itens 4 e 5 do ANEXO;

**c)** Afastamento de fundos: 4,00 (quatro) metros;

**d)** Afastamentos laterais: 2,00 (dois) metros de cada lado;

**e)** Recuos laterais: 2,00 (dois) metros para ruas e 3,00 (três) metros para avenidas e demais logradouros públicos, nomeadamente os lotes referidos nos itens 4 e 5 do ANEXO;

**f)** nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os Afastamentos e/ou Recuos deverão ser de no mínimo 3,00 (três) metros;

**g)** todos os Recuos/Afastamentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e” e “f” serão contados a partir dos beirais; as sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Recuo/Afastamento;

**h)** nos casos de lotes que incluam Área de Proteção Permanente (A.P.P.), os Afastamentos serão considerados até o limite de tal proteção.

### C.03. Restrições Específicas às Edificações das Benfeitorias e Acessões

**C.03.01.** A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote, excluída a Área de Proteção Permanente (A.P.P.), quando ela existir.

**C.03.02.** A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados.

**C.03.03.** A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 (três e meio) metros, incluído o ponto mais alto do telhado. Poderá ser construída na faixa de afastamento dos fundos, afastada, no mínimo, 4,00 (quatro) metros da construção principal, respeitando-se os recuos e afastamentos laterais. A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal.

A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento que venha a ser executado pelo FUNDO 2.

**C.03.04.** Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Excepcionalmente esta regra poderá ser derogada mediante prévia e expressa autorização escrita da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, em face de declividade acentuada no fundo do lote; nessa situação, a construção de outro piso não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área do piso superior.

**C.03.04.01.** Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 (hum) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

**C.03.05.** A área total construída deverá ser menor ou igual à área do lote, não sendo considerada no cálculo a área do pavimento motivado por declive acentuado do terreno.

**C.03.06.** 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.

**C.03.06.01.** 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, respeitadas as restrições aplicáveis aos lotes que possuem Área de Proteção Permanente (A.P.P).

**C.03.06.02.** Nas divisas com ruas de pedestres ou com praças dos lotes referidos nos itens 4 e 5 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.

**C.03.07.** 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.

**C.03.08.** 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.** Nesses fechamentos não será permitida a abertura de portões ou acesso, a qualquer título, pelo fundo ou lateral do lote, nem mesmo nos lotes contíguos aos lotes da área empresarial. 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 RESIDENCIAL**”.

**C.03.08.01.** Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas, a manutenção do fechamento caberá à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”.

**C.03.08.02.** 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.

- C.03.08.03.** 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.
- C.03.08.04.** É atribuição da **“SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL”** promover a manutenção do muro de fechamento, mesmo dentro do terreno do ADQUIRENTE, caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último.
- C.03.09.** 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.
- C.03.10.** 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.
- C.03.11.** As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, 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.
- C.03.12.** No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo supra aludido ou que ocorra sua paralisação, a **“SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL”** 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 RESIDENCIAL”** fica autorizada, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.
- C.03.13.** Nos lotes com Área de Proteção Permanente (A.P.P.), referidos nos itens 6, 7 e 8 do ANEXO, não será permitida a execução de qualquer construção ou impermeabilização do terreno sobre esta área, e o fechamento de suas divisas deverá ser executado pelo adquirente com alambrado, sem mureta, de modo a não interferir com a drenagem natural do terreno. A Área de Proteção Permanente (A.P.P.) de cada lote é objeto de averbação na correspondente Matrícula do Registro de Imóveis.  
Não será permitido o corte ou a remoção da mata natural de origem mesófila, existente nos lotes com Área de Proteção Permanente (A.P.P.) referidos no item 6 do ANEXO.
- C.03.14.** 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.

- C.03.14.01.** Quando se tratar de lotes contendo Área de Proteção Permanente (A.P.P.) (lotes constantes dos itens 6, 7 e 8 do ANEXO), a Área de Proteção Permanente deverá ser conservada totalmente permeável. Sobre a área restante do lote fica mantido o acima disposto.
- C.03.15.** Deverá ser previsto local para a guarda de veículos, sendo vedada a utilização das faixas de recuos frontais e laterais.
- C.03.16.** 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.
- C.03.17.** Não será permitido qualquer tipo de construção sobre as faixas de viela sanitária dos lotes referidos nos itens 11, 12 e 13 do ANEXO.

#### 04. Outras Restrições e Obrigações

- 04.01.** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a **“SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL”** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar direito de qualquer indenização aos interessados.
- 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 RESIDENCIAL”**. 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 RESIDENCIAL”** de responder por tal fato.
- 04.03.** Sem prejuízo de a **“SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL”** 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 por quaisquer dos VENDEDORES, pelo FUNDO 2 ou pela **“SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL”**, 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 RESIDENCIAL”**, 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)** serviços de manutenção da vegetação em Áreas de Proteção Permanente (A.P.P.), salvo quando expressamente referido neste Regulamento como despesa exclusiva do

adquirente de lote, bem como aqueles referentes à manutenção das matas remanescentes;

- c) manutenção da vegetação aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções;
- d) taxa para aprovação de projetos e para eventuais alterações;
- e) outras, destinadas ao atendimento das condições da Municipalidade para autorizar ou manter o fechamento do Loteamento;
- f) taxa de Condomínio da Área de Lazer, recreação e esportiva;
- g) todas as previstas neste Regulamento e no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer.

**05.02.** Os lotes que tiverem sua construção concluída, com "Habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas, terão as despesas previstas na letra "a" do item anterior reduzidas em 10% (dez por cento), desde que o adquirente apresente previamente tal documento à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL"**.

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

**05.04.** **A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte dos VENDEDORES, do FUNDO 2 ou da "SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL", por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes, ou outros.**

**05.05.** O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento e sobre a fração ideal da Área de Lazer, 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 àqueles a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel e a fração ideal.

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

**05.05.02.** Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL"** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vencidas a partir de tal comprovação.

**05.05.03.** As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel e da fração ideal ou dos direitos sobre eles.  
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.

**05.05.04.** Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento e de seu ANEXO.

- 05.06.** Para o exercício do seu direito de credora, a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, 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.
- 05.07.** Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.
- 05.08.** **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.**
- 05.09.** 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.
- 05.09.01.** O reajuste será efetuado na menor periodicidade permitida pela lei, sempre tomando-se por base a data supra aludida.
- 05.09.02.** Os reajustes serão aplicados sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas em Assembléia Geral convocada pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE CAMPINAS RESIDENCIAL**”, na forma do Estatuto Social desta.
- 05.10.** **Os VENDEDORES e, bem assim, o FUNDO 2, 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 os VENDEDORES 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, tanto para si, quanto os de titularidade do FUNDO 1 e do FUNDO 2, como previsto neste Regulamento.**
- 05.10.01.** No caso de rescisão de compromissos de venda e compra, sendo outorgantes os **VENDEDORES** 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. Nestes casos, as dívidas em aberto serão cobradas dos promitentes adquirentes que inadimpliram suas obrigações, sem envolvimento dos **VENDEDORES** ou do **FUNDO 2**.
- 05.10.02.** Enquanto não alienados todos os lotes do Loteamento, a quantidade de votos dos **VENDEDORES**, ou, se for o caso, do **FUNDO 2**, cujo direito será exercido pela **ALPHAVILLE**, 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 RESIDENCIAL**”, 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 11.006, 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.

**ANEXO AO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE CAMPINAS  
ÁREA RESIDENCIAL - “INTRA-MUROS”**

**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 Residenciais onde será construído muro no fundo:**

Quadras:	D1	- Lotes 01 a 14	W3	- Lotes 01 a 10
	I1	- Lotes 01 a 12	X3	- Lotes 01 a 12
	K1	- Lotes 01 a 15	D4	- Lotes 01 a 04
	N1	- Lote 01	I4	- Lotes 01 a 09
	V1	- Lotes 07 a 16	J4	- Lotes 01 a 14
	AB1	- Lotes 01 a 11	M4	- Lotes 01 a 11
	N2	- Lotes 01 a 05	Q4	- Lotes 01 a 09
	O2	- Lotes 01 a 12	T4	- Lotes 01 a 09
	Y2	- Lote 05	U4	- Lotes 01 a 11
	R3	- Lotes 02 a 10	Z4	- Lotes 02 a 13
	U3	- Lotes 01 a 08	AD4	- Lotes 01 a 09

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

Quadras:	B2	- Lotes 01 a 07
	H2	- Lotes 01 a 05

### **2 - Lotes Residenciais onde será construído muro na lateral:**

Quadras:	K1	- Lote 16	U4	- Lote 12
	Y2	- Lote 06	Z4	- Lote 01
	N4	- Lote 01		

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

Quadra:	B2	- Lote 08
---------	----	-----------

### **4 - Lotes Residenciais com lateral voltada para ruas de pedestres:**

Quadras:	D1	- Lote 14	U3	- Lote 01
	I1	- Lotes 01 e 12	W3	- Lote 01
	K1	- Lote 01	X3	- Lotes 01 e 12
	U1	- Lote 12	A4	- Lote 05
	V1	- Lotes 01 e 16	B4	- Lote 01
	AB1	- Lote 11	D4	- Lote 04
	N2	- Lotes 01 e 05	I4	- Lotes 01 e 09
	O2	- Lotes 01 e 12	J4	- Lotes 01 e 14
	Q2	- Lote 01	M4	- Lotes 01 e 11
	R2	- Lotes 01 e 08	N4	- Lote 11
	T2	- Lotes 01 e 07	P4	- Lote 01
	Z2	- Lote 01	Q4	- Lote 09
	A3	- Lote 13	T4	- Lotes 01 e 09
	E3	- Lotes 01 e 12	U4	- Lote 01
	F3	- Lotes 01 e 08	Z4	- Lote 13
	Q3	- Lote 01	AD4	- Lotes 01 e 09
	R3	- Lote 10		

### **5 - Lotes Residenciais com lateral e/ou fundo voltado para praças públicas:**

Quadras:	A1	- Lotes 01, 03, 04, 07	Z2	- Lotes 01, 11
	B1	- Lotes 01, 06, 07, 13.	B3	- Lotes 01, 10, 11, 17
	C1	- Lotes 01, 09, 10, 18	C3	- Lotes 01, 11, 12, 21

E1	- Lotes 01, 09, 18	D3	- Lotes 01, 07, 08, 15
F1	- Lotes 01, 07, 08	G3	- Lotes 01, 08, 09, 16
G1	- Lotes 01, 07, 08, 15	H3	- Lotes 01, 11, 12, 23
H1	- Lotes 01, 09, 10, 19	I3	- Lotes 01, 10, 11, 21
J1	- Lotes 01, 14, 15, 29	J3	- Lotes 01, 13, 14, 25
L1	- Lotes 01, 12, 13, 23	K3	- Lotes 01, 13, 14, 26
M1	- Lotes 01, 14	L3	- Lotes 01, 10, 11, 20
O1	- Lotes 01, 08, 09, 18	M3	- Lotes 01, 17, 18, 32
P1	- Lotes 01, 15	N3	- Lotes 01, 13, 14, 26
Q1	- Lotes 01, 08, 09, 14	O3	- Lotes 01, 11, 12, 22
R1	- Lote 07	P3	- Lotes 01, 08, 09, 16
S1	- Lotes 01, 13	Q3	- Lote 06
T1	- Lote 01	S3	- Lotes 01, 11, 12, 21
W1	- Lotes 11, 12	T3	- Lotes 01, 07, 08, 17
X1	- Lotes 01, 06, 07, 13	V3	- Lotes 01, 13, 14, 26
Y1	- Lotes 14, 15	C4	- Lotes 01, 13, 14, 24
Z1	- Lotes 01, 08	E4	- Lotes 01, 14, 15, 26
B2	- Lote 01	F4	- Lotes 01, 08, 09, 15
H2	- Lote 01	G4	- Lotes 01, 11, 12, 21
I2	- Lotes 01, 04, 05, 11, 12, 13, 14, 15	H4	- Lotes 01, 13, 14, 25
J2	- Lotes 01, 10, 11, 18	K4	- Lotes 01, 11, 12, 21
K2	- Lotes 01, 06, 07, 14	L4	- Lotes 01, 02, 07, 09
L2	- Lotes 01, 09, 10, 19	O4	- Lotes 01, 09, 10, 17
M2	- Lotes 01, 07, 08, 14	R4	- Lotes 01, 05, 06, 09
P2	- Lotes 01, 02, 03	S4	- Lotes 01, 14, 15, 29
Q2	- Lote 06	V4	- Lotes 01, 09, 10, 15
S2	- Lotes 01, 06, 07, 12	W4	- Lotes 01, 08, 09, 16
U2	- Lotes 01, 10	X4	- Lotes 01, 10, 11, 19
V2	- Lotes 01, 09, 10, 18	Y4	- Lotes 01, 11, 12, 23
W2	- Lotes 01, 05, 06, 11	AB4	- Lotes 01, 11, 12, 24
X2	- Lotes 01, 06, 07, 11	AC4	- Lotes 03, 07, 12
Y2	- Lote 01		

**6 - Lotes Residenciais com área de proteção permanente (A.P.P.) contendo mata natural no fundo e voltados para praças públicas:**

Quadras:	Q2	- Lotes 01 a 06	T2	- Lotes 01 a 07
	R2	- Lotes 01 a 08	Z2	- Lotes 01 a 11

**7 - Lotes Residenciais com área de proteção permanente (A.P.P.) no fundo e voltados para praças públicas:**

Quadras:	S1	- Lotes 01 a 13	Q3	- Lotes 01 a 06
	U1	- Lotes 01 a 12	R3	- Lotes 01 e 02
	V1	- Lotes 01 a 07	A4	- Lotes 01 a 05
	U2	- Lotes 01 a 10	B4	- Lotes 01 a 11
	A3	- Lotes 01 a 13	N4	- Lotes 01 a 11
	E3	- Lotes 01 a 12	P4	- Lotes 01 a 11
	F3	- Lotes 01 a 08		

**8 - Lotes Residenciais com área de proteção permanente (A.P.P.) nas laterais:**

Quadra:	Q4	- Lote 01
---------	----	-----------

**9 - Lotes Residenciais com área inferior a 600,00m²:**

Quadras:	C1	- Lote 13
----------	----	-----------

G1 - Lote 15  
 H1 - Lote 18  
 L1 - Lotes 02, 03, 04, 05, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22  
 M1 - Lote 01  
 N1 - Lote 01  
 V1 - Lote 09  
 X1 - Lotes 04, 05, 08  
 T3 - Lotes 10, 11  
 U3 - Lote 08  
 W3 - Lote 10  
 U4 - Lote 12

**10 - Lotes Residenciais que poderão ser objeto de desmembramento e /ou remembramento desde que seja mantida no mínimo a área original destes:**

Quadras:	B2	- Lotes 01 a 08	Q2	- Lotes 01 a 06
	H2	- Lotes 01 a 05	R2	- Lotes 01 a 08
	I2	- Lotes 01 a 15	S2	- Lotes 01 a 12
	J2	- Lotes 01 a 18	T2	- Lotes 01 a 07
	K2	- Lotes 01 a 14	U2	- Lotes 01 a 10
	L2	- Lotes 01 a 19	V2	- Lotes 01 a 18
	M2	- Lotes 01 a 14	W2	- Lotes 01 a 11
	N2	- Lotes 01 a 05	X2	- Lotes 01 a 11
	O2	- Lotes 01 a 12	Y2	- Lotes 01 a 07
	P2	- Lotes 01 a 03	Z2	- Lotes 01 a 11

**11 - Lotes Residenciais com viela sanitária no fundo:**

Quadras: D1 - Lotes 01 a 14  
 I1 - Lotes 01 a 12  
 K1 - Lotes 01 a 14  
 R1 - Lotes 01 a 07  
 B2 - Lotes 01 a 08  
 R3 - Lote 02

**12 - Lotes Residenciais com viela sanitária junto à Área de Proteção Permanente:**

Quadras: S1 - Lotes 01 a 13 (nesta quadra os Lotes 05 e 06 possuem vielas sanitárias parciais nos fundos)  
 U1 - Lotes 01 a 12  
 V1 - Lotes 01 a 07  
 U2 - Lotes 01 a 10  
 Z2 - Lotes 01 a 11  
 A3 - Lotes 01 a 13  
 E3 - Lotes 01 a 12  
 F3 - Lotes 01 a 08  
 Q3 - Lotes 01 a 06  
 A4 - Lotes 01 a 05  
 B4 - Lotes 01 a 11  
 N4 - Lotes 01 a 11  
 P4 - Lotes 01 a 11  
 Q4 - Lote 01

**13 - Lotes Residenciais com viela sanitária na lateral do lote:**

Quadras:	R3	- Lote 01	
	B4	- Lote 11	AC4 - Lotes 01 e 06