



CONTRATO DE COMPROMISSO

De um lado, a Sociedade Alphaville Centro de Apoio, CNPJ nº 60.552.007/0001-48, isenta de Inscrição Estadual, sediada à Avenida Yojiro Takaoka, 5450, Centro de Apoio 2 – Alphaville - Santana de Parnaíba-SP, ora representada por seu diretor técnico abaixo assinado e de outro lado _____, doravante denominado apenas proprietário, titular de direitos sobre o Lote 05, Quadra 06, Centro de Apoio 1 – Alphaville, tem entre si, justo e contratado celebrar o presente compromisso, obrigando-se ambas as partes ao cumprimento do exposto sob cláusulas de 1 (um) à 18 (dezoito) ficando estabelecido que a partir da constituição oficial desta Sociedade em 22/05/1990, os processos de avaliação de projetos, construções e “habite-se” nos loteamentos (denominados Centro de Apoio 1 e Centro de Apoio 2), ficam sujeitos às restrições Federais, Estaduais, Municipais e Contratuais previstas neste instrumento, bem como complementarmente, às normas deste Regulamento de Obras e o Regulamento Interno.

REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS - SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO

CLÁUSULA 1 - OBRA NOVA E/OU ALTERAÇÕES DE PROJETO

As obras e ou reformas de imóveis situados nas áreas desta Sociedade, obedecerão rigorosamente ao projeto aprovado por esta Sociedade, Prefeitura de Santana de Parnaíba e demais órgãos competentes, ficando ciente o proprietário de que quaisquer alterações, modificações ou acréscimos, somente poderão ser executados após aprovação prévia pelos mesmos órgãos fiscalizadores, sendo que no caso da obra não ser regularizada no prazo de 15 (quinze) dias úteis a partir da notificação da irregularidade, serão aplicadas as sanções cabíveis, independente de paralisação imediata da obra e consequente embargo oficial, bem como responsabilidade pela reparação de danos causados.

Para a aprovação de plantas, a Sociedade Alphaville Centro de Apoio cobrará o equivalente a 0,09 UFIR por metro construído ou 61,70 UFIR, o que for maior, para os lotes situado no empreendimento “Centro de Apoio 1 - Alphaville”. Para os lotes situados no empreendimento “Centro de Apoio 2 - Alphaville” será cobrada uma taxa de 50,16 UFIR por cada lote.

CLÁUSULA 2 - HORÁRIO DE TRABALHO

As obras terão seu horário de trabalho regulamentar de segunda a sexta-feira das 7:00 às 18:00 hs, salvo excepcionalmente para serviços (que não produzam ruídos) desde que autorizados previamente por esta Sociedade até as 22:00 hs.

Aos sábados será permitido o trabalho das 7:00 às 12:00 hs, exceto os trabalhos que produzam ruídos como, por exemplo, trabalhos com serras elétricas, betoneiras, máquinas de terraplenagem e explosivos, os quais necessitarão de autorização especial desta Sociedade em horário estabelecido.

Aos domingos e feriados não será permitido o trabalho nas obras salvo liberação pela Sociedade a casos específicos e justificáveis, desde que autorizados expressamente pela Sociedade.

CLÁUSULA 3 - TAPUMES

É obrigatória a colocação de tapumes na obra, os quais deverão atender às exigências desta Sociedade conforme segue:

1. Toda a área para canteiro (lote em obra e lote de apoio) deverá estar cercada com tapumes (compensado mínimo de 8 mm) com 2,20m de altura;
2. Será permitido o avanço dos tapumes frontais em uma faixa constante de 1,50m sobre a área designada como passeio público ou calçada, somente na extensão do lote aprovado, sendo para o lote de apoio, exigida a desobstrução total da área pública;
3. O material empilhado na área tapumada não deverá ultrapassar a altura prevista para os tapumes, não podendo em hipótese alguma ser depositado qualquer material, ou executado qualquer serviço fora dos limites dos tapumes;
4. Os tapumes de fechamento do canteiro (lote em obra e lote de apoio) deverão ser mantidos externamente pintados de verde em tonalidade uniforme, ou brancos.

CLÁUSULA 4 - CANTEIRO DE OBRA

Dentro da área tapumada, deverá obrigatoriamente haver um local próprio para guarda de material e troca de roupa do pessoal da obra, não sendo permitida, em hipótese alguma, sua utilização como alojamento, salvo casos autorizados mediante análise de justificativa pelo proprietário, com limitações em número de pessoas e com validade pré-estabelecida.

O canteiro de obras deverá ser provido de instalação sanitária e chuveiro devidamente ligados na rede pública de esgoto através de solicitação à SABESP. No período que anteceder à ligação oficial, deverá ser executada uma fossa séptica provisória, a qual será inspecionada por esta Sociedade antes da liberação do canteiro.

A liberação de canteiro de obras por esta Sociedade, fica vinculada à aprovação do projeto da edificação e expedição de Alvará para Construção emitido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, bem como à aprovação de projeto para implantação de canteiro apresentado em croqui de planta e elevação frontal, devidamente cotado, conforme orientação do responsável pela aprovação de projetos desta Sociedade, o qual se incumbirá de vistoriar e liberar o canteiro.

O não atendimento às exigências desta Sociedade, em qualquer momento do andamento da obra, caracterizará infração contratual passível de aplicação de multa, independente da paralisação e consequente embargo da obra, bem como indenização por danos causados.

CLÁUSULA 5 - LOTE DE APOIO

Para a execução da obra, será permitido o uso de lote vizinho como apoio, mediante a autorização do respectivo proprietário identificado em comunicação oficial a esta Sociedade em 3 (três) vias.

Somente será permitida a utilização de um (um) lote de apoio ao canteiro, o qual deverá fazer divisa lateral ou de fundos com o lote em obra, ficando vedada a utilização de lotes não justapostos, ou em outra quadra, bem como áreas públicas designadas como passeio (exceto mediante avaliação de casos a serem autorizados oficialmente por esta Sociedade e, se o caso, pela Prefeitura).

Nenhuma responsabilidade caberá à Sociedade Alphaville Centro de Apoio se for exigida pelo seu proprietário, a desocupação do lote de apoio da obra, hipótese esta em que o proprietário deverá tomar imediatas providências para reestruturação desse lote de apoio, devendo o mesmo voltar à condição anterior, sob pena de responder por perdas e danos.

É expressamente proibida a utilização de áreas públicas, áreas de lazer ou áreas verdes, área institucional, praças e áreas privativas não edificadas para circulação e estacionamento de veículos automotores e/ou depósitos de materiais, ainda que em caráter temporário, isto de forma a não se admitir a poluição visual ou utilização que desvalorizem ou mesmo enfeiem as unidades autônomas, exceto quando devidamente autorizado pelo proprietário, esta Sociedade e, quando o caso, Prefeitura.

CLÁUSULA 6 - LIMPEZA DE OBRA

Não será permitida em hipótese alguma, permanência, por qualquer período, de materiais, equipamentos, entulho ou lixo referentes à obra nas áreas de calçada, rua ou jardins. Todo o lixo da obra (exceto entulho), bem como das edificações deverá ser depositado, conforme orientações desta Sociedade, em local apropriado, para a coleta por caminhões e destino final do mesmo.

§ Primeiro – O lixo deverá ser disposto apenas no dia de coleta pública e com até duas horas de antecedência da passagem do caminhão coleteo.

§ Segundo – Nos outros dias e horário deverão ser disposto no interior dos “containers” contratados pela Sociedade.

É proibido jogar entulho nos “containers”, contratado pela Sociedade e/ou depositá-lo sobre áreas públicas e/ou terceiros.

É proibido jogar lixo sem que esteja devidamente embalado em sacos plásticos lacrados ou, em caso de papelão, aparas de papel, isopor, caixas, etc., em fardos devidamente amarrados.

CLÁUSULA 7 - RETIRADA DE ENTULHO

Não será permitida a permanência de entulho de obra ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, sendo certo que, findo o prazo de 5 (cinco) dias após notificação, e na inércia do proprietário será aplicada multa ao proprietário da obra, sendo providenciada a retirada do material, cabendo ao proprietário o ônus decorrente do serviço.

É proibida a utilização dos espaços reservados a estacionamento, jardim público e calçada para depósito de entulho, mesmo provisoriamente.

Não será permitida a queima de quaisquer materiais que possam causar poluição ambiental.

Quando da utilização de caçambas para retirada de entulho, materiais, etc., a mesma deverá permanecer no passeio público frontal à obra ou respectivo lote de apoio, em local previamente demarcado e aprovado pela Sociedade.

CLÁUSULA 8 - BANDEJA E TELA DE PROTEÇÃO

É obrigatória a execução de bandejas a partir do 1º pavimento e colocação de tela de proteção ao redor de toda a edificação com 1,50m de avanço máximo sobre calçadas, nas fachadas das construções nos lotes do Centro de Apoio 2 – Alphaville.

CLÁUSULA 9 - REDE ELÉTRICA

Especial atenção deverá ser tomada com relação à proximidade da obra à rede elétrica. Neste caso deverá ser comunicada à Eletropaulo e demais órgãos competentes, que deverão ser informados antes do início da obra para que sejam tomadas as devidas providências para o afastamento da rede, ou orientações ao interessado, visando sempre a segurança para execução da obra. Respondendo o dono da obra e seus prepostos por qualquer violação ou omissão quanto ao acima disposto.

CLÁUSULA 10 - REPAROS NAS VIAS PÚBLICAS

Em caso de abertura de valas para ligação de água, esgoto e água pluviais, a recuperação de áreas públicas é de inteira responsabilidade do proprietário da obra, no que se refere a custos de material, mão de obra e quaisquer outras despesas para

execução do serviço. Devendo a Sociedade ser comunicada e expressamente autorizar a realização do acima referido.

Caso alguma obra suje as ruas/calçadas do empreendimento “Centro de Apoio 1 - Alphaville” e/ou “Centro de Apoio 2 - Alphaville”, deverá o proprietário, obrigatoriamente, providenciar a imediata e completa limpeza dos locais afetados sob pena de não o fazendo sujeitar-se ao pagamento de multa prevista na cláusula 16.

CLÁUSULA 11 - PARALISAÇÃO DE OBRA

Caso a obra não seja iniciada ou haja a interrupção da mesma por período superior a 60 dias, o proprietário, após comunicar a Sociedade, deverá adotar as seguintes providências:

§ Primeiro - Obra não iniciada: Todo o material já existente no lote de construção e no lote de apoio deverá ser retirado da área pelo proprietário. Caso não seja efetuado o acima descrito, em prazo definido pela Sociedade, o proprietário será notificado via postal e com aviso de recebimento para retirada do material no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

§ Segundo - Obra iniciada: O associado deve comunicar à Sociedade, por escrito, e tomar as seguintes providências:

- a) Retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio;
- b) Aterrar fossas e outras escavações, bem como, demolir banheiros e privadas provisórias;
- c) Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra;
- d) Manter o tapume da obra em bom estado de conservação e pintado;
- e) Fechamento de toda a obra no andar térreos e subsolos.

CLÁUSULA 12 - USO DE EXPLOSIVOS

O uso de explosivos de qualquer potência, visando a retirada de obstáculos para execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas neste tipo de serviço, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, devendo a autorização ser solicitada anteriormente ao início dos serviços e acompanhada de toda documentação que habilite a empresa a efetuar os serviços, conforme ANEXO I. Após o exame da situação e comprovação das solicitações acima efetivadas, a Sociedade expedirá autorização para execução dos serviços, porém, a autorização expedida não exime o proprietário do lote das responsabilidades civis e criminais oriundas de quaisquer danos causados à terceiros quando da execução dos serviços.

CLÁUSULA 13 - ESGOTO/ÁGUAS SERVIDAS

É expressamente proibido lançar águas servidas ou esgoto “in natura” nas áreas públicas ou na rede de águas pluviais.

CLÁUSULA 14 - INDICAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Na frente da obra em local visível deverá ser fixada placa indicativa do responsável técnico pela mesma, com o respectivo número de registro no CREA e/ou CAU, além do número do alvará de construção e o número correspondente ao endereço do imóvel, placa esta que não deverá ultrapassar a altura máxima do tapume, sendo permitida a indicação de obra através de logotipo da firma construtora.

CLÁUSULA 15 - MUDANÇA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Obriga-se o proprietário a comunicar a mudança de responsabilidade técnica da obra, no prazo de 3 (três) dias do evento, à administração da Sociedade Alphaville Centro de Apoio.

CLÁUSULA 16 - COBRANÇAS DE MULTA

Na hipótese de infração ou descumprimento a qualquer dos dispositivos constantes neste Regulamento será aplicada multa por infração fixada no importe de R\$ 180,13 (cento e oitenta reais e treze centavos) em 01 de maio de 1995.

As multas explicitadas neste documento serão entregues mediante protocolo na obra, ou via postal, sendo que a sua aplicação não impedirá que sejam tomadas outras medidas cabíveis em lei, caso não sejam sanadas as irregularidades apontadas ou na hipótese das irregularidades causarem danos a terceiros ou a própria Sociedade.

Toda a receita auferida através da aplicação de multas reverterá em benefício da Sociedade e de seus objetivos, podendo ser cobrados judicialmente, com os acréscimos legais cabíveis.

Toda as multas referidas e aplicadas serão corrigidas pelo IPCr, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo, independente da cobrança de juros de mora.

A cobrança de multa por descumprimento das cláusulas da Sociedade, se não pagas no prazo determinado, poderá ser cumulada com multas por atraso no pagamento, no percentual de 20% sobre o valor.

Na hipótese de infração ou descumprimento do Regulamento Interno o pagamento de pena de multa não elidirá a responsabilidade por perdas e danos.

Caso as infrações sejam contínuas ou não sejam regularizadas as infrações apontadas, as multas poderão ser aplicadas cumulativamente mês a mês, independente das demais medidas e sanções cabíveis à espécie.

CLÁUSULA 17 - SUSPENSÃO DE PENALIDADE

Para todos os efeitos só será considerada atendida pelo proprietário qualquer das solicitações da Sociedade, após vistoria por parte do departamento técnico, dando parecer afirmativo do cumprimento das exigências feitas e liberando ou interrompendo o processo de penalidade.

CLÁUSULA 18 - LIBERAÇÃO DE HABITE-SE

Somente serão liberados para habite-se obras concluídas, as quais estiverem totalmente de acordo com o projeto aprovado, com lote de apoio limpo e devidamente gramado nos padrões exigidos por esta Sociedade, removidos entulhos, barracos e materiais referentes ao canteiro, efetuadas as ligações oficiais de esgoto, água pluviais e energia, bem como quitadas quaisquer taxas referentes a multas emitidas pela Sociedade durante o andamento da obra.

E POR ESTAREM AMBAS AS PARTES CIENTES DE PLENO ACORDO COM AS DETERMINAÇÕES DESTE REGULAMENTO INTERNO, NÃO OPONDO NENHUMA RESSALVA A QUALQUER CLÁUSULA, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO DE COMPROMISSO EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, PARA QUE SE FAÇAM CUMPRIR SEUS EFEITOS LEGAIS E JURÍDICOS.

Santana de Parnaíba, _____ de _____ de _____

Proprietário

Eng^o responsável

Sociedade Alphaville Centro de Apoio

Testemunha