

# ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA

## I – Ordem do dia:

### • APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO

Aos 29 dias do mês de julho de 2005, foi realizada a assembléia geral extraordinária para a **APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO**, às 14:30 horas, em segunda convocação, na sede da FGR Construtora S/A, Primeira Avenida Condomínio Cidade Empresarial em Aparecida de Goiânia-GO. Após aberta a seção pelo presidente do Conselho Deliberativo da Associação, o mesmo convidou entre os presentes um membro para secretariar a presente assembléia geral extraordinária, sendo aclamado por todos **Eduardo Carvalho Craveiro Resende**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/GO 10.059, com endereço na Alameda das Petúnias, Quadra 11, Lote 11, Jardins Viena, Aparecida de Goiânia-GO. Foi apresentado o Regimento Interno da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, com 46 artigos, o qual foi lido, discutido e aprovado por unanimidade pelos associados presentes, dando-se por encerrado a votação. Eu **Eduardo Carvalho Craveiro Resende**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/GO 10.059, residente e domiciliado na Alameda das Petúnias, Quadra 11, Lote 11, Jardins Viena, Aparecida de Goiânia-GO, na qualidade de secretário lavrei a presente Ata que vai pôr mim assinada e pelos demais presentes.

Segue abaixo o inteiro teor do Regimento Interno da Associação Jardins Lisboa.

## REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA

### I - DO OBJETO

**Art. 1º** - O presente Regimento tem por objetivo assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **JARDINS LISBOA**, limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto.

**Art. 2º** - As normas do presente Regimento devem ser observadas por todos os ocupantes das unidades, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a ele prestam serviços, bem como empregados da **ASSOCIAÇÃO** e administradores.

## **II - DOS DIREITOS**

**Art. 3º** - São direitos dos associados:

- a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do **JARDINS LISBOA**, não causem danos ou incômodos aos demais associados ou ocupantes e não infrinjam as normas legais, as disposições do Estatuto da **ASSOCIAÇÃO** e deste Regimento;
- b) Usar e gozar das partes comuns do **JARDINS LISBOA**, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais associados com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, em qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos;
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;
- e) Comparecer às Assembléias Gerais e quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) Comunicar a Administração qualquer irregularidade que observem, utilizando o livro de sugestões e reclamações;
- g) Os direitos enunciados nas letras “c” e “e” deste artigo são privativos dos associados de unidades, não podendo ser exercido por inquilino ou outro morador.

**Art. 4º** - O associado interessado no exame da documentação da Administração da **ASSOCIAÇÃO** deverá materializar sua pretensão por escrito a Administração, aduzindo as razões do pedido.

**Art. 5º** - A Administração terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, dia e hora para o exame.

## **III - DOS DEVERES**

**Art. 6º** - São deveres dos associados, além de suas obrigações previstas em lei, no estatuto e neste Regimento Interno:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles que se destinam;
- b) Zelar pela ordem e boa reputação da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, não permitindo atos, nem o exercício de atividades que possam produzir danos ao bom conceito;
- c) Pagar pontualmente as contribuições destinadas ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias;
- d) Mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários ou visitantes causarem a Associação ou a terceiros;
- e) Aplicam-se as disposições do item anterior, no que couber aos locatários e demais ocupante.
- f) Edificar as obras residenciais de acordo com o projeto aprovado pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**.

#### **IV - PORTARIA**

**Art. 7º** - A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no **JARDINS LISBOA**.

**Art. 8º** - Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada.

**Art. 9º** - Somente será permitida a entrada de moradores, associados de lotes, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos, no interior do **JARDINS LISBOA**, se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica (esta senha será adquirida junto ao administrador do condomínio e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido), demais pessoas somente poderão adentrar ao **JARDINS LISBOA** em companhia de morador ou proprietário de lote, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença.

§ 1º - Serão efetuadas revistas na entrada e saída de terceiros (prestadores de serviços e funcionários) do **JARDINS LISBOA**. (Obs: A revista será pessoal e no veículo).

§ 2º - Todo associado que ainda não estiver residindo no **JARDINS LISBOA** só terá acesso a suas dependências das 07:00 às 22:00 horas.

§ 3º - Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviço só terão acesso nas obras de segunda à sexta-feira das 07:00 às 17:00 horas, sendo que as obras só poderão realizar serviços que produzam ruídos após as 08:00 horas. Sábado/Domingo e feriados não será permitida a sua entrada.

§ 4º - A entrada de caminhões de carga, tais como: areia, brita, pedras, terra, etc..., somente será permitida de acordo com os seguintes parâmetros:

- Após as 08:00 horas;
- Caminhão toco com 1 eixo, poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm;
- Carretas não poderão adentrar;
- Caminhão truck (02 ou mais eixos), exceto caminhões betoneira, não poderão adentrar;
- As cargas deverão estar cobertas com lona;
- Caminhões betoneira, somente com carga máxima de 5 m<sup>3</sup>.

**Art. 10º** - Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do **JARDINS LISBOA** somente após a autorização do morador (por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada).

**Art. 11º** - Não será permitido a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços, funcionários de associados na portaria.

## **V - ÁREA DE LAZER**

**Art. 12º** - A área de lazer do **JARDINS LISBOA** é constituída de: Pista de Cooper com Estação de Ginástica, 04 Playground, 03 Quadras de Tênis, 02 Quadras de Peteca, 01 Quadra Poliesportiva, 02 Campos de Futebol Society, Represa para prática de pesca e um Complexo de Lazer contendo: Brinquedoteca com Parque Infantil em anexo, Sala de Ginástica (Fitness), Salão de Convivência / Jogos, 03 Salas de Múltiplo Uso, Sala do Arquiteto, Vestiários Masculino e Feminino, Terraço e Piscina.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentadas pela administração. As regras deverão ser colocadas afixadas

em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos. Cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito. Caso persista a infração no prazo superior a 30 dias a contar da data de notificação, o mesmo deverá ser multado conforme tabela contida no Art. 31º deste regimento. O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido ao Conselho Deliberativo.

**Art. 13º** - A área de lazer é de uso exclusivo dos condôminos dos lotes, que poderão usufruir do mesmo, somente após a entrega do Condomínio **JARDINS LISBOA**.

**Art. 14º** - Os hóspedes dos moradores, poderão ter acesso à área de lazer e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização. **(B)**

**Art. 15º** - Normas especiais poderão regulamentar a utilização da área e seus equipamentos, onde, desde já ficam proibidas disputas de jogos com equipes de fora. **(B)**

**Art. 16º** - O horário de uso das áreas de lazer compreendendo Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Quadras de Peteca, Pista de Cooper, Estação de Ginástica e Playground é das 08:00 às 22:00 horas nos finais de semana e feriados e 07:00 às 22:00 horas nos dias de semana. Para os campos de Futebol Society os horários serão definidos pela administração. A iluminação deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário da Administração. Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso. **(B)**

**Art. 17º** - A represa deverá ser utilizada somente para prática de pesca, sendo esta proibida para outras modalidades como: natação, canoagem, jet ski, barco e outros. Os peixes deverão ser tratados com ração específica uma vez ao dia. A utilização da represa deverá ser aos Sábados/Domingos, em datas comemorativas, inclusive nos feriados e em horários de uso a ser definido pela administração. Periodicamente deverá ser feita a reposição de peixes, sendo que este período dependerá do volume de pescadores, e toda reposição de peixes será por conta do condomínio. **(B)**

**Art. 18º** - No Complexo de Lazer os equipamentos funcionarão obedecendo as seguintes regras:

- a) Brinquedoteca – Será aceito crianças entre 2 a 8 anos. O tempo de permanência das crianças será de no máximo 03 (três) horas sem

interrupção. O horário de funcionamento será das 08:00 às 22:00 horas.(A)

- b) Sala de Ginástica (Fitness) – O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. Sendo vetado o uso para menores de 12 anos.(A)
- c) Salão de Convivência / Jogos – O horário de funcionamento será das 08:00 às 22:00 horas. Sendo vetado o uso para menores de 5 anos.(A)
- d) Salas de Múltiplo Uso – O horário de funcionamento será das 08:00 às 22:00 horas. Ficará a cargo da Administração da ASSOCIAÇÃO a definição da utilização das salas.(A)
- e) Sala do Arquiteto – Deverá ser de uso exclusivo do arquiteto (a) contratado pela ASSOCIAÇÃO em horário comercial estabelecido pela mesma.(A)
- f) Vestiários Masculino e Feminino – O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. Crianças menores de 5 anos só poderão utilizar os vestiários acompanhados por um adulto.(A)
- g) Terraço – O horário de funcionamento será das 08:00 às 22:00 horas. Ficará a cargo da Administração da ASSOCIAÇÃO a definição da utilização do mesmo.(A)
- h) Piscina Esportiva – O horário de funcionamento será das 07:00 às 22:00 horas. A utilização da piscina deverá ser somente para prática de esportes com acompanhamento de um profissional da área esportiva.(A)

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os critérios para utilização do Complexo de Lazer serão regulamentadas pela administração. As regras deverão ser colocadas afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos. Cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito. Caso persista a infração no prazo superior a 30 dias a contar da data de notificação, o mesmo deverá ser multado conforme tabela contida no Art. 31º deste regimento. O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido ao Conselho Deliberativo.

**Art. 19º** - O usuário das áreas de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa, da mesma forma que a encontrar. (A)

**Art. 20º** - As quadras de esportes e campos de futebol serão utilizadas exclusivamente para pratica de esportes, sendo proibido andar de bicicleta, patinete, patins, etc. (B)

**Art. 21º** - O número de convidados será definido pela administração de acordo com a demanda de uso pelos associados e moradores.

**Art. 22 °** - O associado se responsabiliza por danos causados a estrutura física do condomínio, ações de negligência, desrespeito, uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos, praticados por seus convidados, sob pena de multa, solicitação de retirada do condomínio e registro do impedimento de entrada.  
**(F)**

## **VI - OBRAS**

### **Art. 23º – RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS QUANTO AS CONTRUÇÕES, USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O JARDINS LISBOA**

É condição essencial a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no **JARDINS LISBOA**, e será cumprida por seus sucessores, a que título for, de vez que também de todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverá constar o regulamento ora imposto.

#### **1 – GENERALIDADES**

**1.1** - 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.

**1.2** - As condições seguintes das 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 proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;
- c) segurança;
- d) harmonia.

**1.3** - As áreas das vias públicas internas e áreas públicas de recreação internas serão de utilização privativa do **JARDINS LISBOA**;

**1.4** - O loteamento será isolado, em seu perímetro, através de muro ou gradil que separa a área interna da área externa;

**1.5** - É de responsabilidade do associado construir suas edificações conforme projeto aprovado pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**.

#### **2 - RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE**

**2.1** - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por lote vendido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. **(D)**

**2.1.1** - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, 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, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc. **(D)**

**2.2** - A construção de muros de arrimo, de divisa ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, só será permitida com o projeto aprovado pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**. **(F)**

### **3 - AFASTAMENTO DE DIVISAS**

**3.1** - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: **(F)**

**a)** recuo de frente: 5,00 (cinco) metros, a partir do alinhamento com a calçada/divisa do lote; **(D)**

**b)** recuo de fundos: 2,00 (dois) metros, medidos da divisa de fundos; **(D)**

**c)** recuos laterais: 2, 00 (dois) metros de cada lado; **(D)**

**d)** todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção do telhado poderá avançar sobre os recuos no máximo 1,00 (um metro). **(F)**

**e)** As unidades de lotes designados de, lote nº 18 da quadra 04 (**Anexo 01**), lote nº 19 da quadra 05 (**Anexo 02**), lote nº 20 da quadra 06 (**Anexo 03**), lote nº 08 da quadra 07 (**Anexo 04**), lote nº 14 da quadra 08 (**Anexo 05**), lote nº 22 da quadra 14 (**Anexo 06**), lote nº 01 da quadra 16 (**Anexo 07**), lote nº 37 da quadra 18 (**Anexo 08**), e lote nº 01 da quadra 19 (**Anexo 09**), deverão observar os afastamentos especiais descritos em planta anexos ao presente Regimento Interno. **(F)**

**3.2** - No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros incluso os beirais (que não puderam ultrapassar 1,00 m (um metro), observada a faixa do recuo de frente e a faixa de recuo do fundo) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,5 (três e meio) metros, contados do piso até o ponto mais alto do telhado. **(F)**

**3.2.1** - Nos lotes de esquina e que fazem divisa com Áreas verdes (A.P.Ms – Áreas verdes – ZPA IV) as garagens não poderão encostar nesta divisa. **(F)**

**3.3** - Será permitida a construção de muro ou gradil na divisa invadindo os recuos laterais e de fundo, com exceção dos lotes situados nas esquinas,



quando, neste caso, na divisa com área verde não será permitida a construção de muro, podendo, no entanto ser construído gradil ou cerca viva. Deverá, no entanto, ser observado o recuo frontal de 5,00 metros, contados a partir do alinhamento da calçada/divisa do lote. **(E)**

**3.4** - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização, ficando proibido bloqueio visual com cerca viva. **(D)**

**3.5** - Os Lotes situados nas esquinas de ruas e que fazem divisa com área verde (A.P.Ms – Áreas verdes – ZPA IV) com faixa de 1,5 e 2,5 metros, deverão ter afastamento lateral da construção principal de 2,0 metros. No restante deverá ser respeitar ao disposto no item 3.1. **(F)**

**3.6** - Os Lotes situados nos extremos de quadras, que não estão nas esquinas de ruas e que fazem divisa com área verde, (A.P.Ms 36, 42 e 45 - Áreas verdes - ZPA IV), deverão ter afastamento da construção principal de 2,0 metros. No restante deverá se respeitar ao disposto no item 3.1. **(E)**

**3.7** - Os lotes destinados à portaria não estarão sujeitos as restrições de afastamento de divisas e restrições de construção.

**3.8** - Nos lotes que fazem divisa com as Áreas Verdes (A.P.Ms – Áreas verdes – ZPA IV) será vedado qualquer tipo de acesso pela área verde. **(F)**

**3.9** - Nos lotes nº 01 e nº 10 da quadra 20 e os lotes nº 01 e nº 08 da quadra 21, não terão acesso a ZPA I, devendo, nesta divisa, ser construído gradil ou alambrado. **(F)**

## **4 - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO**

### **4.1** - Índices Urbanísticos:

Lotes situados na Zona de Preservação Ambiental III (ZPA III):

Aproveitamento: 50% (até o segundo pavimento).

Ocupação: 25%.

Permeabilidade: 50%.

**Obs:** Caso exista Lei Municipal autorizando ultrapassar os índices aqui estabelecidos a Associação também poderá utiliza-los.

Lotes situados fora da Zona de Preservação Ambiental III (ZPA III):

Aproveitamento: 100%.

Ocupação: 50%.

Permeabilidade: 30%.

**4.2** - A construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha etc.), se houver, deverá obedecer aos recuos previstos no item 3.1. **(E)**

**4.3** - Nenhum projeto poderá ser aprovado com área menor que cento e oitenta (180,00) metros quadrados e mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, ficando facultado ao comprador edificar, inicialmente, no mínimo cento e quarenta (140,00) metros quadrados, devendo, entretanto, qualquer futura ampliação estar conforme o projeto originalmente aprovado.

**4.3.1** - Não poderá ser feito no terreno qualquer aterro que ultrapasse 1,00 (um) metro do solo natural do terreno. **(F)**

**4.4** - Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima poderá ser de 2,00 (dois) metros no trecho restante, inclusive nos fundos, acompanhando o nível do aterro. **(D)**

**4.5** - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 5,00 (cinco) metros. **(D)**

**4.6** - As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, campanha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal. **(D)**

**4.7** - Todo e qualquer Associado será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. **(F)**

**4.8** - As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a autorização da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. 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. **(D)**

**4.9** - No caso de verificar-se a paralisação da obra a **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** decidirá se tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

**4.10** - A construção deverá possuir do primeiro piso térreo até o ponto mais alto da construção no máximo 10 metros. **(C)**

**4.11** - A execução da parede de serviço (padrão de energia, telefone e medidor de água) terá sua locação, de acordo com croqui do **Anexo 10**. **(C)**

**4.12** - A perfuração de poços-artesianos e semi-artesianos dependerão de prévia autorização dos órgãos públicos competentes. **(D)**

**4.13** - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campanha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneos, entre a via pública e a edificação principal. **(F)**

## **5 - REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**5.1** - 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, abaixo classificados:

**a)** frente mínima de um lote: 13,00 (treze) metros; **(F)**

**b)** a área mínima do terreno não poderá ser inferior a 377,00 m<sup>2</sup>. **(F)**

**c)** para os 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)**

**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, 13 metros), com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que o lado que for considerado como fundo da residência a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo e que der frente para uma rua do loteamento, deverá respeitar o recuo de frente (5,00m). **(F)**

Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, o qual deverá respeitar os recuos sendo considerado um lote de duas frentes. E o projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**;

**e)** não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. **(D)**

## **6 - POLUIÇÃO VISUAL**

**6.1** - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos e casas ou locação de casas, em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos. **(B)**

## **7 - SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO**

**7.1** - Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**. **(F)**

## **8 - PADRÃO DO LOTEAMENTO**

**8.1** - Os adquirentes de lotes obrigam-se a contribuir para manutenção do alto nível do loteamento. **(D)**

**8.2** - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **VENDEDORA**, pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, bem como por qualquer proprietário ou promitente Associado de lotes do loteamento. **(D)**

## **9 - APROVAÇÃO DE PLANTAS**

**9.1** - Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados à **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme às restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do **JARDINS LISBOA**. Após a aprovação das plantas pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário. **(D)**

**9.2** - Para a aprovação pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.

**9.3** - Aprovada a planta, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.

**9.4** - Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados.

**9.5** - Para a aprovação de plantas a **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** cobrará um valor de 50% do salário mínimo por cada projeto aprovado.

**9.5.1** - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no item 9.5; alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

**9.6** - Para aprovação das plantas deverá ser necessariamente apresentado à **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** autorizando a construção, bem como os documentos exigidos no Manual do usuário entregue aos proprietários.

**9.7** - Todos os projetos deverão estar de acordo com o Procedimento para elaboração de projeto entregue aos Associados.

**9.8** - As obras somente serão iniciadas após a apresentação à **ASSOCIAÇÃO** dos documentos exigidos no Manual do usuário é conseqüentemente autorização da Associação para a mesma.

**9.9** - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** estarão sujeitas à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

## **VII - MANUTENÇÃO**

**Art. 24º** - O Associado, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área,

portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas, apuradas pela **ASSOCIAÇÃO** e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos. **(B)**

**Art. 25º** - Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o Art. 24º excluem a remoção de entulhos provenientes de obras. Ficando sua retirada sob responsabilidade do proprietário da obra, os quais deverão ser retirados freqüentemente, nunca ocasionando acúmulo. **(B)**

**Art. 26º** - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

**Art. 27º** - O Associado se obriga 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 pelo pagamento das despesas previstas no Art. 24º. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

**§ 1º** - Herdeiros ou sucessores do ASSOCIADO sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

**§ 2º** - Se o Associado não comunicar e comprovar à **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

**§ 3º** - As responsabilidades ora assumidas pelo Associado somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

**§ 4º** - Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o Associado e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

**Art. 28º** - Para o exercício do seu direito de credora, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicadas de Serviços, contra o ASSOCIADO, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e

executando-as, podendo, ainda o nome do ASSOCIADO devedor ser enviado ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito);

**Art. 29º** - As taxas mencionadas no Art. 24º são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

**Art. 30º** - A coleta de lixo será feita em horários preestabelecidos pela Administração, ficando, portanto proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos. **(B)**

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. **(B)**

## **VIII - PENALIDADES**

**Art. 31º** - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo, sendo que:

**1** - Para a obra, referente ao descumprimento do Art. 23º: A irregularidade deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação sendo que a partir desta data a título de penalidade a multa passa a vigorar diariamente.

**2** - Para os demais artigos: No caso de descumprimento das normas estará sujeito a advertência na 1ª infração e no caso de reincidência na advertência descrita na notificação a título de penalidade será cobrada uma multa. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada a multa de valor dobrado.

A) Para infrações de "A"	20% (Vinte por cento) do salário mínimo
B) Para infrações de "B"	30% (Trinta por cento) do salário mínimo
C) Para infrações de "C"	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo
D) Para infrações de "D"	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo
E) Para infrações de "E"	70% (Setenta por cento) do salário mínimo
F) Para infrações de "F"	100% (Cem por cento) do salário mínimo

**Art. 32º** - Nos casos de infrações comprovadas das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração, ouvido o Conselho Deliberativo, aplicar-se-á multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** ou naqueles de ordem legal.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor,

sendo sua cobrança garantida de acordo com seu direito de credora conforme estabelecido no artigo 31º.

## **IX - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 33º** - É expressamente proibido o uso de qualquer veículo motorizado por pessoas menores de idade. **(F)**

**Art. 34º** - A velocidade máxima permitida nas vias internas do **JARDINS LISBOA** é de 30 (trinta) quilômetros horários. **(F)**

**Art. 35º** - É expressamente proibido utilizar os empregados da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, durante o expediente normal de trabalho. **(B)**

**Art. 36º** - É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, materiais, objetos, aparelhos e instalações susceptíveis de afetar, por qualquer forma, saúde, segurança e a tranqüilidade dos moradores.

Ex: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos, etc. **(F)**

**Art. 37º** - É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**. **(C)**

**Art. 38º** - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores, durante o desenrolar da reunião festiva o morador se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 horas. Devendo ainda ser observado as normas de segurança definidas pela administração em caso de realização de festas. **(D)**

**Art. 39º** - Só será permitido a criação de animais domésticos {cães até 5Kg (ex: Pincher, Basset, Podle, Cockér e etc.)}, gatos e pássaros, desde que restritos aos limites da unidade residencial de cada associado, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora. Passeios somente com guias e nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos animais nas áreas de lazer (parquinhos, pista de cooper, quadras de esporte) e o proprietário deverá fazer a higienização (recolher as fezes). Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio, será apreendido, recolhido à administração e entregue ao proprietário com notificação por escrito na primeira ocorrência e multa em

caso de reincidência. Ficando proibida a criação de todos os demais animais.  
**(D)**

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O proprietário deverá fornecer à administração 2 (duas) vezes por ano, atestado de vacinação, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência. **(C)**

**Art. 40º** - Providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo morador, parente, visitante, empregados ou prepostos.

**Art. 41º** - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.

**Art. 42º** - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou nos bens da **ASSOCIAÇÃO** pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos proprietários.

**Art. 43º** - Os critérios para mudanças são:

§ 1º A mudança deverá ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 dias úteis à Administração do **JARDINS LISBOA**.

§ 2º A taxa de condomínio deve estar rigorosamente em dia;

§ 3º As portas e janelas devem estar devidamente instaladas e concluídas.

§ 4º É necessário que o acesso de veículos (garagem) e pedestres estejam prontos;

§ 5º O recuo frontal deve estar completamente gramado;

§ 6º A residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;

§ 7º Todo material, equipamento e entulho devem ser retirados dos recuos. É obrigação do proprietário solucionar os seguintes danos que por ventura forem causados:

§ 8º Reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) que for danificada;



§ 9º O lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação reconstituída;

§ 10º Antes da mudança deve ser solicitado na administração um laudo de vistoria técnica final da obra.

§ 11º Após a vistoria será entregue ao proprietário a notificação com pendências, caso existam, ou autorização para mudança. A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.

**Art. 44º** - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA, ou da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

**Art. 45º - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – “TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE REGIMENTO, SERÃO RESOLVIDAS DE FORMA DEFINITIVA, VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL, CONSOANTES OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI Nº 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1.996”.**

**Art. 46º** - Este Regimento Interno entrou em vigor na data de sua aprovação pela ata de reunião, realizada em 29 de julho de 2005.

**CARLOS ANTÔNIO SCHMALTZ**  
Presidente

**RICARTE RODRIGUES PEREIRA**  
Diretor Presidente

**MAXIMILIANO FERREIRA AGUIAR**  
Diretor Tesoureiro

**EDUARDO CARVALHO CRAVEIRO RESENDE**  
Diretor Secretário