



## REGULAMENTO DE OBRAS E REFORMAS ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA

Os adquirentes de lotes obrigam-se a contribuir para a manutenção do alto nível deste loteamento. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes neste Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA", bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes deste loteamento.

### 1. TRÂMITES INICIAIS

#### Documentos solicitados para análise e/ou aprovação do projeto de arquitetura:

- 1.1. Será necessária a "AUTORIZAÇÃO PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS" emitida pelo Departamento de Pós-Vendas da FGR Urbanismo S/A – contato no telefone 3097-9700 (apresentar a escritura original devidamente registrada);
- 1.2. Cópia da escritura registrada;
- 1.3. **É necessário estar adimplente com a taxa de condomínio;**
- 1.4. 01 jogo do projeto de arquitetura para 1ª análise, juntamente com o levantamento topográfico (com ART devidamente anotada no CREA-GO);
- 1.5. Cópia do USO DO SOLO expedido pela Prefeitura de Goiânia;
- 1.6. Taxa de análise de projeto no valor de ½ salário mínimo, paga ao condomínio;
- 1.7. **Prazo para 1ª análise de 07 dias úteis após a entrega do projeto, juntamente com toda a documentação citada;**
- 1.8. **A cada retorno do projeto o condomínio terá o prazo de 07 dias úteis para devolução ou aprovação;**
- 1.9. Enviar após as devidas correções – quando aprovado – o total de 03 jogos do projeto.

### 2. ELABORAÇÃO DE PROJETOS

#### 2.1. Levantamento Topográfico (escala 1/100 ou 1/200):

- 2.1.1. Cota geral/área total do terreno/raio;
- 2.1.2. Curvas de nível a cada metro;
- 2.1.3. Indicar níveis dos extremos do lote;
- 2.1.4. Indicar níveis no alinhamento do recuo frontal;
- 2.1.5. Considerar RN = 00 o nível do ponto médio da guia fronteira do lote (ponto médio é a média dos níveis extremos da testada do lote);
- 2.1.6. Indicar as divisas (lote, rua, área de lazer, APM, etc.);
- 2.1.7. Indicar norte.

#### 2.2. Planta Pavimento Térreo e Locação (escala 1/100 ou 1/75):

- 2.2.1. Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios conforme planta contratual;



- 2.2.2. Os níveis indicados no projeto de arquitetura deverão ser os mesmos indicados no levantamento topográfico. Considerar nível RN = 00, o ponto médio da guia fronteira;
- 2.2.3. Desenhar faixa de passeio público, anotando: "A calçada será executada conforme as normas do condomínio";
- 2.2.4. Inclinação da calçada = 3%;
- 2.2.5. Indicar nome da rua frontal, indicar APM e nome da rua lateral, para lotes de extremo de quadra;
- 2.2.6. Indicar poste, grelhas, caixas de inspeção de rede de esgoto sanitário existente, canaletas de águas pluviais, árvores existentes no recuo frontal, conforme levantamento topográfico;
- 2.2.7. Desenhar e cotar a locação do pavimento térreo no terreno, cotas internas e externas;
- 2.2.8. Indicar níveis projetados internos (da construção) e externos (do terreno);
- 2.2.9. Indicar projeção do beiral e perímetro da construção cotando os recuos e afastamentos PERPENDICULARMENTE em relação às divisas do lote ou fazer linha auxiliar indicando recuos e afastamentos exigidos;
- 2.2.10. **Será permitido um único pergolado em qualquer dos recuos, exceto o frontal, porém com extensão máxima de 5,00m e altura máxima de 3,50m, livre de qualquer tipo de cobertura; (D)**
- 2.2.11. Indicar projeção do pavimento superior que excede o pavimento térreo e/ou beiral com suas cotas, demarcando o afastamento ou recuo da projeção da construção e cobertura em relação à divisa;
- 2.2.12. Indicar por onde passam os cortes;
- 2.2.13. Desenhar e cotar acessos de automóveis, pedestres e pisos externos, especificando o tipo de revestimento destes locais (impermeável ou permeável);
- 2.2.14. Indicar taludes, jardins, muretas (altura), rampas (cotas e inclinações), elementos arquitetônicos (dimensões);
- 2.2.15. Espelho d'água (avançar no máximo 1,50m do recuo frontal, com profundidade máxima de 0,25m e extensão máxima de 3,0m); **(D)**
- 2.2.16. Indicar e especificar altura dos muros de arrimo (quando existente) em relação à LNT (linha natural do terreno);
- 2.2.17. Indicar e especificar altura dos muros de divisa, grades, cercas-vivas ou outro fechamento específico (altura máxima = 2,00m);
- 2.2.18. Indicar e cotar localização de medidores de água, luz e telefone, localizado dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote (dimensões padrão: 1,40 x 0,30 x 2,00m) e casa de gás no recuo lateral (altura máxima = 2,00m). **Conforme orientação da prefeitura, apenas representar e anotar as medidas, não nomear "Casa de Gás";**
- 2.2.19. Desenhar piscina e projeção da casa de máquinas cotando seus recuos e afastamentos em relação à divisa do lote. Dimensionar casa de máquinas com profundidade máxima de 1,80m enterrada e com acesso por alçapão;
- 2.2.20. **A piscina e a cascata poderão encostar-se em uma das divisas laterais ou fundo, sendo que os demais recuos deverão obedecer o mínimo de 0,65m das divisas do terreno; (D)**
- 2.2.21. As duchas poderão ser executadas nos muros, desde que estes não sofram alteração na altura máxima de 2,00m, caso contrário, deverão obedecer ao recuo mínimo de 0,65m das divisas do terreno; **(C)**



- 2.2.22. Será tolerada a execução de churrasqueiras pré-moldadas (exceto bancadas) nos recuos laterais e fundo, porém deverão obedecer ao recuo mínimo de 1,50m das divisas do terreno; **(D)**
- 2.2.23. Indicar e anotar: "Saída de águas pluviais, dentro do recuo lateral a 0,65m da divisa";
- 2.2.24. Indicar norte;
- 2.2.25. Indicar nome do pavimento e sua escala;
- 2.2.26. Cotar o perímetro externo da edificação;
- 2.2.27. **Indicar corte na garagem e cotar extensão (máxima de 7,00m, incluindo os beirais, observando que estes poderão ter até 1,00m, tanto na frente, quanto no fundo). Cotar e representar na planta de cobertura a extensão da parede que tem altura superior a 2,00m; (F)**
- 2.2.28. Indicar função e área útil de todos os ambientes;
- 2.2.29. **Os muros deverão ser desenhados da divisa para dentro do lote.**

### **2.3. Planta Pavimento Superior (escala 1/100 ou 1/75):**

- 2.3.1. Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios;
- 2.3.2. Desenhar e cotar a locação da planta do pavimento superior no terreno, com cotas internas e externas;
- 2.3.3. Indicar níveis do pavimento superior;
- 2.3.4. Indicar e cotar os recuos e afastamentos da projeção do beiral, avançando estes no máximo 1,00m sobre qualquer recuo e da construção até a divisa do lote;
- 2.3.5. Indicar os cortes;
- 2.3.6. Indicar projeção do alçapão de acesso ao forro (máximo = 0,80 x 0,80m);
- 2.3.7. Indicar nome do pavimento e sua escala;
- 2.3.8. Indicar função e área útil de todos os ambientes;
- 2.3.9. Indicar norte.

### **2.4. Planta de Cobertura (escala 1/100 ou 1/75):**

- 2.4.1. Desenhar todo o terreno com suas medidas e raios;
- 2.4.2. Desenhar e cotar a locação da planta de cobertura no terreno, especificando as inclinações do telhado, rufos, dutos, **chaminés**, calhas e outros elementos que venham fazer parte da cobertura;
- 2.4.3. Indicar e cotar recuos e afastamentos da projeção do beiral, avançando estes no máximo 1,00m sobre qualquer recuo;
- 2.4.4. Locar, cotar e especificar o volume da caixa d'água;
- 2.4.5. Indicar norte;
- 2.4.6. Indicar nome da planta e sua escala.

### **2.5. Cortes Longitudinais e Transversais (escala 1/100 ou 1/75):**

- 2.5.1. Usar como referência o ponto médio da guia fronteira ao lote;
- 2.5.2. Indicar LNT (linha natural do terreno) e cotar os aterros, do nível natural do terreno até o piso acabado;



- 2.5.3. Cotar pé-direito de piso a piso de cada pavimento;
- 2.5.4. Indicar nome/função e nível de cada ambiente;
- 2.5.5. Indicar a localização e volume da caixa d'água, discriminando "Espaço inabitável, acesso único por alçapão". **Fica vetado qualquer tipo de ventilação e iluminação natural neste local;**
- 2.5.6. Indicar altura e cotar muros de divisa;
- 2.5.7. Cotar altura da cobertura em relação à face superior da laje de cobertura;
- 2.5.8. Indicar e cotar a piscina em relação ao recuo e afastamento das divisas;
- 2.5.9. Indicar via de passeio público e recuo frontal (lateral, caso seja de esquina);
- 2.5.10. É obrigatório fazer um dos cortes no sentido longitudinal do lote, cortando inclusive a guia fronteira;
- 2.5.11. Passar corte na garagem mostrando sua altura, seu ponto mais alto e representando a parede acabada com calha e rufo. Neste caso, a altura não poderá ultrapassar 3,50m, contados do piso até o ponto final desta parede;
- 2.5.12. Cotar a edificação com altura máxima de 10,0m – incluindo caixa d'água – em relação ao primeiro piso térreo interno;
- 2.5.13. **É proibido qualquer tipo de abertura acima da 2ª laje, seja ela para ventilação e/ou iluminação; exceto nos barriletes de caixa d'água que poderão ter alçapão de acesso com abertura máxima de 0,80 x 0,80m.**

## 2.6. Fachadas (escala 1/100 ou 1/75):

Apresentar as 04 fachadas (frontal, posterior e laterais).

## 2.7. Situação (escala 1/1000):

- 2.7.1. Desenhar o terreno inserido na quadra, com medidas e raios conforme descrição do lote no contrato ou escritura;
- 2.7.2. Colocar o lote em destaque;
- 2.7.3. Nomear e cotar ruas e calçadas;
- 2.7.4. Indicar norte.

## 2.8. Complementos:

- 2.8.1. O quadro de áreas deverá ser completo (área do terreno, área do pavimento térreo, área do pavimento superior, área total construída, área permeável, etc.);
- 2.8.2. Conter as porcentagens de aproveitamento, ocupação e permeabilidade.

## 2.9. Dados Indispensáveis no Projeto de Arquitetura:

Transcrever as anotações abaixo em projeto:

- 2.9.1. "O perfil natural do terreno será mantido na faixa de passeio público junto às divisas laterais do lote";
- 2.9.2. "Quando existirem taludes, eles deverão ter inclinação máxima de 45%";



- 2.9.3. "Área mínima permeável, 15% da área do lote ou Área mínima permeável para lotes de ZPA III, 25% da área do lote";
- 2.9.4. "Neste projeto, as medidas dos beirais representam a cobertura acabada incluindo calhas e rufos";
- 2.9.5. "Quando existirem tampas de caixas de passagem localizadas no passeio público, estas não deverão ser revestidas para possibilitar sua abertura e realizar eventuais inspeções";
- 2.9.6. "Para terrenos em declive com inclinação abaixo de 6% o aterro máximo permitido é de 1,00m, terrenos com inclinação de 6 a 8% o aterro é de 1,25m e terrenos com inclinação acima de 8% o aterro é de 1,50m; em relação ao nível natural do terreno";
- 2.9.7. "Para terrenos em aclave o aterro máximo é de 1,00m em relação ao nível natural do terreno de acordo com as normas do condomínio".

### 3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 3.1.** Todos os projetos de construção, modificações e/ou acréscimos deverão ser previamente apresentados à "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA", que verificará a obediência aos afastamentos das divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham o uso conforme as restrições de USO DO SOLO impostas pelo condomínio. Após a aprovação do projeto pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA", as mesmas deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo proprietário. **(D)**
- 3.2.** Para a aprovação pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA", ser-lhe-ão fornecidos, as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.
- 3.3.** Aprovado o projeto, a "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA" reterá 02 cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.
- 3.4. Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados.**
- 3.5.** Para a aprovação de projetos de modificação com acréscimo acima de 27,00m<sup>2</sup> a "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA" cobrará uma taxa de 20% do salário mínimo vigente, em cada pedido efetuado. Projetos abaixo de 27,00m<sup>2</sup> ficam isento do pagamento – somente no primeiro pedido.
- 3.6.** As alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% da área anteriormente aprovada, serão consideradas como novo projeto, portanto terão que pagar nova taxa de análise.

### 4. NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

#### 4.1. Afastamentos:



4.1.1. A construção principal deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:  
**(F)**

- a. Recuo de frente: 5,00m a partir do alinhamento da calçada; **(D)**
- b. Recuo de fundo: 2,00m, medidos da divisa de fundo; **(D)**
- c. Recuos laterais: 2,00m de cada lado; **(D)**
- d. Todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b", e "c", serão contados a partir da alvenaria. As sacadas e outros elementos arquitetónicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, exceto as jardineiras, o qual poderá avançar até 1,00m. A projeção do telhado poderá avançar sobre os recuos no máximo 1,00m; **(F)**
- e. Os lotes: nº 18 da quadra 04 **(Anexo 01)**, nº 19 da quadra 05 **(Anexo 02)**, nº 20 da quadra 06 **(Anexo 03)**, nº 08 da quadra 07 **(Anexo 04)**, nº 14 da quadra 08 **(Anexo 05)**, nº 22 da quadra 14 **(Anexo 06)**, nº 01 da quadra 16 **(Anexo 07)**, nº 37 da quadra 18 **(Anexo 08)** e nº 01 da quadra 19 **(Anexo 09)**, deverão observar os afastamentos especiais conforme anexos especificados; **(F)**
- f. **Será permitido encostar a garagem em uma das divisas laterais (extensão máxima de 7,00m, incluindo os beirais), não podendo esta ultrapassar 3,50m de altura contados do nível do piso ao nível do telhado; (F)**
- g. No caso dos lotes de esquinas e também os que fazem divisa com as Ruas de Lazer e/ou com as Áreas Verdes (APMs / ZPA-IV) a construção não poderá encostar-se nesta divisa; **(F)**
- h. A altura máxima permitida para muros é de 2,00m em toda sua extensão, (no caso de corte no terreno, considerar o nível natural do lote vizinho como referência, no caso de aterro, acompanhar o nível do mesmo); **(F)**
- i. A faixa de recuo da frente só poderá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra utilização; **(F)**
- j. Caso a residência seja afastadas mais que 5,00m da testada frontal do lote, será permitido o fechamento no recuo, mas somente com gradil, cerca-viva ou vidro (altura máxima = 2,00m em qualquer um dos casos); **(F)**
- k. Para fechamentos com gradil ou vidro, será permitida a execução de mureta de apoio com altura máxima de 0,60m; porém neste caso a altura da grade e/ou vidro passará a ser de 1,40m somando um total de 2,00m. **(F)**

4.1.2. Todos os lotes situados nas esquinas de quadras e os que fazem divisa com as Ruas de Lazer terão uma só frente, portanto a lateral que faz divisa com as Áreas Verdes (APMs / ZPA-IV) terá o recuo de 2,00m. É vedado qualquer tipo de acesso por estas divisas, sendo permitido seu fechamento com gradil, cerca-viva ou vidro (altura máxima = 2,00m em qualquer um dos casos) até o limite do recuo de 5,00m. **(E)**

4.1.3. Não serão permitidas construções secundárias (área de serviço, sauna, churrasqueira, quiosque, etc.), encostado em qualquer uma das divisas, estas deverão obedecer aos recuos previstos no item 4.1.1, alíneas "a", "b", e "c". **(E)**

4.1.4. **Será permitida a instalação de "toldos" nos recuos desde que estes estejam em balanço e sua largura máxima seja de 1,50m em toda sua extensão. (F)**



4.1.5. Os 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, cerca-viva ou vidro (altura máxima = 2,00m em qualquer um dos casos). **(F)**

## 5. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

### 5.1. Índices urbanísticos:

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

- a. Tais quadras são as seguintes: 08, 19, 20 e 21.
- b. Aproveitamento: 80% (até o 2º pavimento)
- c. Ocupação: 40% + 27,00m<sup>2</sup>
- d. Permeabilidade: 15%
- e. Afastamentos:
  - Frontal: 5,00m
  - Lateral: 2,00m (soma 4,00m)
  - Fundo: 2,00m

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

- a. Demais quadras.
- b. Aproveitamento: 100% (até o 2º pavimento)
- c. Ocupação: 50% + 27,00m<sup>2</sup>
- d. Permeabilidade: 15%
- e. Afastamentos:
  - Frontal: 5,00m
  - Lateral: 2,00m (soma 4,00m)
  - Fundo: 2,00m

**5.2. Nenhum projeto poderá ser aprovado com área menor que 180,00m<sup>2</sup> e mais que 02 pavimentos (térreo + superior) acima do nível da rua, sendo obrigatório ao proprietário edificar tal área.**

**5.3.** Além dos 02 pavimentos mencionados, poderá ser permitido, a critério exclusivo da ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA, a construção de outras dependências, quando a topografia do terreno assim permitir. **(F)**

**5.4.** Quando for necessário o fechamento junto ao recuo frontal do lote, este deverá ser executado somente com gradil, cerca-viva ou vidro (altura máxima = 2,00m em qualquer um dos casos). **(F)**

**5.5.** As construções secundárias não poderão ser executadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público e Liberação de Obra do condomínio, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra; esse barracão deverá ser



demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 dias a contar da data de expedição dos referidos documentos citados acima. **(D)**

**5.6.** Caso seja comprovada a paralisação da obra, a "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA" poderá tomar as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

## **6. REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**6.1.** 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 aplicada, a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

6.1.1. Frente mínima de um lote: 13,00m; **(F)**

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

6.1.3. Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá ser obrigatoriamente mantido a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; **(D)**

6.1.4. Para os lotes contíguos por divisa de fundo, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (cada frente, no mínimo com 13,00m), com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que o lado que for considerado como fundo da residência a ser edificada, deverá respeitar o recuo de frente (5,00m); **(F)**

6.1.5. Neste lote resultante – considerado com duas frentes – só será permitida a construção de uma única habitação, o qual deverá respeitar os recuos exigidos; **(F)**

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

## **7. INÍCIO DA OBRAS**

**7.1.** Após aprovação do projeto pelo condomínio será autorizada a execução da mureta técnica de medição, juntamente com a caixa de esgoto (padrão SANEAGO). Portanto ao término dos serviços, todo material restante deverá ser retirado em até 05 dias úteis. **(D)**

**7.2.** Contudo a obra só será liberada mediante constatação da ligação de água e também entrega ao Departamento de Obras, de uma cópia do Alvará de Construção e um jogo do projeto com os carimbos da Prefeitura, juntamente com as Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) do projeto de Arquitetura e de Execução de Obra. Ficará sob a responsabilidade do proprietário, efetuar o cadastro do preposto e dos demais prestadores que terão acesso à obra.

### **7.3. Ligação de água:**

7.3.1. Procedimentos normais estipulados pela concessionária SANEAGO (posto de atendimento mais próximo: Vapt-Vupt / Buriti Shopping);





7.3.2. O condomínio não se responsabilizará pelo fornecimento de água às obras, exceto para execução da mureta técnica;

7.3.3. É EXPRESSAMENTE PROIBIDA A EXECUÇÃO DE CISTERNAS, POÇOS E MINI-POÇOS ARTESIANOS. (F)

#### 7.4. Ligação de energia:

Procedimentos normais estipulados pela concessionária CELG (posto de atendimento mais próximo: Jardim Europa / próximo ao Terminal das Bandeiras).

#### 7.5. Ligação de telefone:

Solicitar junto à operadora de sua preferência.

### 8. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS

8.1. Fechamento com placas de concreto, pintadas de branco, portão metálico de acesso, altura máxima igual a das placas e extensão de 4,00m, também pintado de branco; esse portão deverá ser mantido fechado diariamente com corrente e cadeado. O barracão de obras deverá ter as paredes de placa de concreto, não será permitido o uso de produtos em madeira ou qualquer outro material (telhas de amianto, alvenaria, chapas metálicas). (D)

8.2. O tapume deverá estar afastado 1,50m do meio-fio em toda a extensão frontal. A faixa entre o tapume e o meio-fio não poderá ser capinada; a vegetação deverá ser mantida e junto ao acesso do portão deverá ser coberto com brita. (D)

8.3. A faixa lateral onde a construção for encostar deverá ser isolada com “tela plástica para tapume” na cor laranja até a execução da alvenaria definitiva. (C)

8.4. Ao iniciar a obra, o primeiro serviço a ser executado é a construção do barracão, banheiro e o fechamento frontal com placas de concreto, posteriormente deverá ser executado o muro com chapisco externo. (D)

8.4.1. Barracão, banheiro e fechamento frontal:

- PRAZO PARA EXECUÇÃO DE 10 DIAS ÚTEIS. (C)

8.4.2. Execução do muro definitivo (inclusive chapisco)

- PRAZO PARA EXECUÇÃO DE 20 DIAS ÚTEIS. (C)

8.5. O barracão e o banheiro de obras deverão ser executados em placas de concreto pintadas de branco, não sendo permitido o uso de nenhum outro material, sejam eles chapas metálicas, madeirites, etc. Este deverá estar devidamente trancado com corrente e cadeado e não poderá ter nenhum tipo de abertura. (D)



- 8.6. No caso de terrenos, que será executado serviço de aterro e/ou desaterro, será obrigatório a execução dos muros de arrimo bem como os devidos serviços de impermeabilização. (F)
- 8.7. Caso seja necessário, em função do aterro, aumentar a altura de muros já concluídos, ou seja, de casas habitadas, o proprietário da obra deverá procurar o vizinho a fim de negociar o acréscimo, porém será de inteira responsabilidade do mesmo entregar o muro com o devido acabamento anterior; se for necessário o muro deverá ser reparado por completo. Este serviço deverá ser executado imediatamente após o acréscimo do muro. (F)
- 8.8. A escavação de fundação e/ou valas é expressamente proibida antes do total fechamento da obra (execução do muro, fechamento com placas e portões; e instalação da “tela plástica para tapume” na lateral do lote onde a construção será encostada). (F)
- 8.9. O barracão e o banheiro deverão ser locados no recuo frontal podendo utilizar a divisa lateral. O banheiro de obra deverá estar obrigatoriamente ligado na rede de esgoto com bacia sanitária instalada. (D)
- 8.10. É obrigatória, a confecção e instalação de uma placa (máximo = 1,00 x 1,00m) contendo as informações solicitadas pela entidade de classe CREA-GO e pela Prefeitura de Goiânia, não sendo permitidos todos e quaisquer tipos de contato, cito: endereço, telefone, e-mail e outros que estabeleçam algum tipo de anúncio e/ou propaganda. Atendendo o disposto no Regimento Interno, art. 23º, item 6.1 “são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações...”. (D)

## 9. NIVELAMENTO DO TERRENO

### 9.1. Aterro

- 9.1.1. Para terrenos em declive com inclinação abaixo de 6% o aterro máximo permitido será de 1,00m, terrenos com inclinação de 6 a 8% o aterro será de 1,25m e terrenos com inclinação acima de 8% o aterro será de 1,50m; acima do perfil natural do terreno até o piso acabado em todos os pontos. Obedecer aos níveis aprovados em projeto; (F)
- 9.1.2. “Para terrenos em aclive o aterro máximo será de 1,00m em relação ao nível natural do terreno de acordo com as normas do condomínio”; (F)
- 9.1.3. Considerar o RN = 00 no ponto médio da guia fronteira ao lote.

### 9.2. Serviços de terraplanagem e desaterro

Não poderá ser feita no terreno, qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento da ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA. (F)

## 10. SERVIDÃO DE ÁGUA PLUVIAL



Todo proprietário será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgoto, caso seja necessário. A tubulação deverá passar no lote vizinho respeitando o recuo máximo de 0,65m da divisa lateral e inclinação determinada pelo projeto. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como da sua manutenção. **(F)**

## **11. TERRENO DE APOIO**

Será necessária autorização prévia por escrito em FORMULÁRIO PADRÃO a ser retirado no Departamento de Obras, o lote deverá ser utilizado exclusivamente para acesso e guarda de materiais de construção, tendo, portanto, a obrigação de:

- 11.1. Fechamento padrão, com placas de concreto pintadas de branco, com área máxima de 128,00m<sup>2</sup> (dimensão 8,00 x 16,00m), encostado em uma das laterais do lote, não sendo permitido utilizar lote de apoio no fundo da obra; (D)**
- 11.2. A área agredida deverá ser limpa e preparada para o plantio, onde as sementes serão lançadas e cobertas por terra (evitando o extravio das mesmas por pássaros), será necessária a irrigação suficiente para germinação das sementes e conseqüente crescimento; (B)**
- 11.3. Não será permitido executar o barracão de obras no lote de apoio, o uso do mesmo estará restrito a depósito de materiais e caçamba de entulhos; (C)**
- 11.4. Não será permitido o acúmulo de lixo e/ou entulho nos lotes de apoio para posterior retirada por pás mecânicas, caminhões e reboques, este lixo deverá ser retirado periodicamente por caçambas apropriadas; (E)**
- 11.5. O lote de apoio deverá ser desocupado quando da finalização da obra; (D)**
- 11.6. Interromper a qualquer momento o uso do lote, caso o mesmo venha a ser solicitado pelo proprietário conessor; (C)**
- 11.7. Devolver o lote nas condições encontradas; portanto quaisquer danos causados ao meio-fio, calçada e/ou vegetação deverão ser reparados antes da devolução; (F)**
- 11.8. Fica vedado o empréstimo do lote a 02 ou mais associado ao mesmo tempo; (F)**
- 11.9. É importante ressaltar que a ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA não se responsabilizará por quaisquer danos e/ou prejuízos eventualmente ocasionados por essa concessão.**

## **12. CONCRETAGEM**

### **12.1. Concretagens Usinadas:**

Os veículos utilizados para concretagem usinadas deverão cumprir os devidos horários para acesso ao condomínio:



- 12.1.1. **Caminhões bomba e/ou 1º caminhão betoneira, poderão acessar a obra somente até as 14hs;**
- 12.1.2. **Caminhões subseqüentes deverão atender o limite máximo das 16hs. Comprovada necessidade de entrada de caminhões depois dos limites estabelecidos acima, somente será autorizado mediante prévio parecer favorável do Departamento de Obras.**

## **12.2. Concretagens Manuais:**

Deverão cumprir os devidos horários de funcionamento das obras. Comprovada necessidade de ultrapassar os limites de horários estabelecidos, somente será autorizado mediante prévio parecer favorável do Departamento de Obras.

## **13. ABERTURA DE OBRA**

- 13.1. **A mesma poderá ser aberta na fase de execução do calçamento e jardim frontal. A abertura poderá ser feita somente as segundas e terças-feiras, mediante autorização prévia do Departamento de Obras. (D)**
- 13.2. **Quando da execução da calçada, o PV (ponto de visita) da Saneago não poderá ser obstruído por qualquer motivo que seja, visto a necessidade de manutenção do sistema da rede de esgoto. (F)**
- 13.3. **Todos os acessos (portas e janelas do pavimento térreo; e corredores laterais) deverão estar fechados com esquadrias e respectivos vidros, impossibilitando que outros adentrem no interior da obra. Todo e qualquer material e/ou ferramentaria que estiverem no recuo frontal deverão ser retirados, porém os que serão utilizados na execução do calçamento e jardim poderão permanecer. (C)**
- 13.4. **Os limites do recuo frontal após abertura deverão ser delimitados por “tela plástica para tapume” na cor laranja o qual deverá ser mantido até o término do calçamento e jardim. (B)**

## **14. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA**

- 14.1. **Antes da mudança, todo proprietário deverá solicitar junto ao Departamento de Obras a vistoria final de mudança. Caso a mudança seja feita sem prévia autorização estará sujeita a multa. (F)**
- 14.2. **Em hipótese alguma a vistoria será feita sem que os seguintes requisitos sejam atendidos:**
  - 14.2.1. Calçada padrão concluída;
  - 14.2.2. Pintura externa finalizada;
  - 14.2.3. Recuo frontal gramado.



### 14.3. Mudanças:

- 14.3.1. A mudança deverá ser comunicada por escrito, com no mínimo 07 dias úteis de antecedência;
- 14.3.2. **A taxa de condomínio deverá estar rigorosamente em dia – inclusive multas decorrentes do período de obra;**
- 14.3.3. A guia fronteira do lote, meio-fio e tubulações, danificadas; deverão ser reconstituídas;
- 14.3.4. Será necessário que o acesso de veículos (garagem) e a calçada para pedestres estejam concluídos;
- 14.3.5. A caixa de correio deverá estar instalada, com endereço fixado na mesma ou na mureta;
- 14.3.6. O recuo frontal deverá estar todo gramado;
- 14.3.7. As portas e janelas deverão estar instaladas – com vidros;
- 14.3.8. A residência deverá ter o acabamento externo finalizado, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;
- 14.3.9. No caso de residências com 02 pavimentos, todos os guarda-corpos de sacadas deverão estar instalados;
- 14.3.10. Todo e qualquer material, equipamento e/ou entulho deverão ser retirados do recuo frontal e do terreno de apoio, caso tenha;
- 14.3.11. A caçamba de entulho deverá ser retirada;
- 14.3.12. Após a vistoria será entregue ao proprietário, a relação de pendências, caso existam, ou a autorização para mudança;
- 14.3.13. **A mudança só será autorizada mediante a regularização das pendências.**

**14.4.** Quando da mudança, o condomínio fornecerá ao condômino 01 **lixeira da marca MARFINITE® de 120 litros na cor verde, com rodas e tampa**, porém o condômino se responsabilizará pela conservação da mesma, comprometendo-se a substituí-la por outra da **mesma marca e modelo** caso aconteça algum dano/prejuízo. **(F)**

## 15. REFORMAS

### 15.1. Reformas sem acréscimo de área:

Todo e qualquer material deverá ser estocado na respectiva residência utilizando o recuo frontal de 5,00m para tal finalidade ou no terreno de apoio, no entanto será obrigatório o uso da “tela plástica para tapume” na cor laranja. **(D)**

### 15.2. Reformas com acréscimo de área:



O projeto de modificação (com acréscimo) deverá ser apresentado junto ao Departamento de Obras para devida análise pelo arquiteto responsável. Após aprovação o mesmo deverá ser encaminhado a Prefeitura (alteração acima de 27,00m<sup>2</sup>) e posteriormente a reforma será liberada. **O recuo frontal de 5,00m poderá ser utilizado para estoque de materiais, portanto a colocação da “tela plástica para tapume” será obrigatória. (D)**

**15.3. No caso das reformas, a caçamba de entulho poderá ficar na calçada da residência em questão, sendo PROIBIDO, a mesma ficar no asfalto. (F)**

## **16. FISCALIZAÇÃO**

**16.1. Durante a fiscalização, caso seja constatada alguma irregularidade, a obra será notificada (quando for o caso) por escrito com prazo para adequação; encerrado o prazo, será emitida correspondente multa. Persistindo a irregularidade, será emitida multa dobrada.**

**16.2. Vencidas as etapas do processo de fiscalização, serão tomadas providências cabíveis ao cumprimento das normas vigentes desta Associação, bem como, o bloqueio de entrada de funcionários e materiais para a referida obra.**

**16.3. Os prazos consideram dias úteis, excluindo sábados, domingos e feriados.**

## **17. MULTAS**

As multas serão divididas em seis categorias:

- 17.1. A - 20% do salário mínimo vigente;**
- 17.2. B - 30% do salário mínimo vigente;**
- 17.3. C - 40% do salário mínimo vigente;**
- 17.4. D - 50% do salário mínimo vigente;**
- 17.5. E - 70% do salário mínimo vigente;**
- 17.6. F - 100% do salário mínimo vigente.**

## **18. REGRAS GERAIS**

**18.1. Manter a obra limpa retirando todo tipo de entulho, principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água e proliferar vetores (mosquito da Dengue). (F)**

**18.2. Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado. (A)**

**18.3. As concreteiras deverão proteger o asfalto, com areia, lona ou compensados debaixo da bomba de lançamento, no momento da concretagem. (A)**

**18.4. Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto, será de responsabilidade da obra, assim como sua limpeza. (B)**



- 18.5. É expressamente proibido atear fogo em quaisquer tipos de materiais nas obras e reformas. (F)**
- 18.6. É expressamente proibido o trânsito de materiais/ferramentas entre obras. (B)**
- 18.7. Não será permitido o acesso de veículos de tração animal (carroças).**
- 18.8. Não será permitido o acesso de carretas (carregadas ou não).**
- 18.9. Caminhão truck (02 ou mais eixos) não poderá adentrar, exceto caminhões betoneira; e caminhões de água para piscina (somente no período matutino).**
- 18.10. Caminhão toco com 01 eixo poderá utilizar adicional de carga de até 0,30m, desde que seja utilizada lona de cobertura para carga.**
- 18.11. Caminhões betoneira, somente com carga máxima de 5,0m<sup>3</sup>.**
- 18.12. O uso de “pás mecânicas” será restrito única e exclusivamente à terraplanagem (aterro e/ou corte), não será liberado acesso das mesmas para limpeza de obra, o qual deverá ser feito manualmente acondicionando em caçambas.**
- 18.13. A caçamba deverá ficar dentro do canteiro de obras. Na fase de acabamento, mediante autorização prévia do Departamento de Obras, a mesma poderá ficar em uma das calçadas laterais. (C)**
- 18.14. É expressamente proibido CAÇAMBA DE ENTULHO no asfalto. (F)**
- 18.15. A tela de proteção será de instalação obrigatória quando houver MORADORES vizinhos; esta deverá ser instalada antes da concretagem da 1ª laje, sendo obrigatória sua permanência até o término do reboco. A altura mínima da mesma deverá ser de 3,00m acima do muro. Se porventura, mesmo com a instalação da tela, a obra causar danos às residências vizinhas, será de inteira responsabilidade do proprietário da obra providenciar o reparo nas mesmas. (F)**
- 18.16. Todos os veículos de PRESTADORES DE SERVIÇO serão revistados quando da entrada/saída deste condomínio.**
- 18.17. O proprietário ou construtora empreiteira deverão solicitar a retirada das caçambas, quando estas estiverem cheias, antes do final de cada semana, caso as mesmas estejam nos passeios vizinhos. (C)**
- 18.18. Não serão solicitados por esta Administração: refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores e/ou empreiteiros, devendo, portanto, solicitarem linhas telefônicas para seus canteiros de obras.**



18.19. Não será permitido o acesso de bicicletas às obras.

## 19. NORMAS ADMINISTRATIVAS

### 19.1. Horário de Funcionamento

#### 19.1.1. Horário de expediente das obras:

- Segunda a sexta-feira: entrada – 07:00hs / saída – 17:00hs;
- Sábados, domingos e feriados não haverá expediente nas mesmas.

#### 19.1.2. Horário de utilização de máquinas, aparelhos e ferramentas ruidosas (betoneiras, vibradores, etc.):

- Segunda a sexta-feira: somente a partir das 08:00hs.

#### 19.1.3. Horário de recebimento de materiais:

- Segunda a sexta-feira: das 08:00hs às 16:30hs (desde que o tempo de descarga não ultrapasse às 17:00hs).

#### 19.1.4. Horário de visitas com corretores:

- Todos os dias da semana: das 08:00hs às 18:00hs.

#### 19.1.5. Horário de mudança:

- Segunda a sábado: das 08:00hs às 17:00hs.

### 19.2. Autorização de Movimentação de Materiais

Todos os materiais, equipamentos, aparelhos e ou ferramentas, só sairão do condomínio mediante apresentação do documento de AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO devidamente assinado pelo proprietário e/ou preposto.

### 19.3. Cadastro de Pessoal

19.3.1. Todos os PRESTADORES DE SERVIÇOS (engenheiros, fiscais de obras, arquitetos, decoradores, gesseiros, secretárias do lar, etc.), deverão estar devidamente autorizados e cadastrados junto a Administração, pelos proprietários e somente terão acesso pela PORTARIA DE SERVIÇOS; **(C)**

19.3.2. **Será permitido o acesso de apenas 01 veículo por canteiro de obra/empregado (moto, carro, caminhonete, etc.), mediante a utilização do crachá de ACESSO PERMITIDO (pessoal e intransferível), devidamente cadastrado na Administração.**

## 20. POLUIÇÃO VISUAL

Atendendo o disposto no Regimento Interno, art. 23º, item 6.1 "são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações..."; portanto, desde já, fica autorizado a "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA" a retirar qualquer placa de anúncio ou venda nos respectivos terrenos, obras e reformas.





## **21. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO**

- 21.1.** O comprador, ainda 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 relativas às limpezas 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, fontes luminosas 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.
- 21.2.** Os serviços de limpeza dos lotes, a que se referem os itens anteriores, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.
- 21.3.** Nenhum funcionário da associação poderá prestar serviço a qualquer proprietário durante o expediente de trabalho.
- 21.4.** 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 ele decorrente de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.
- 21.5.** O comprador 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 item, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.
- 21.6.** Herdeiros ou sucessores do COMPRADOR por outros títulos que não os mencionados no item anterior, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.
- 21.7.** As responsabilidades ora assumidas pelo COMPRADOR somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de descrição de contrato celebrado entre o COMPRADOR e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor assumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.
- 21.8.** Para o exercício do seu direito de credora, a "ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA", poderá utilizar todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços, contra o COMPRADOR, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.
- 21.9.** CASOS NÃO CITADOS NESTE REGULAMENTO SERÃO AVALIADOS PELO DEPARTAMENTO DE OBRAS, JUNTAMENTE COM A DIRETORIA EXECUTIVA E CONSELHO DELIBERATIVO.

Goiânia, 26 de junho de 2010.