



REGULAMENTO DE OBRAS E REFORMAS ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI

REGISTRADO NO CARTÓRIO DO 2º TABELIONATO DE PROTESTO E REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE GOIÂNIA, DE EM 20/12/2010

DO OBJETO

Art. 1- O presente Regulamento tem por objetivo estabelecer as regras pertinentes às obras, reformas e utilização dos lotes não habitados, aplicáveis nos limites da Associação Jardins Madri, devendo serem observadas e respeitadas por todos os Associados, bem como os ocupantes das unidades, prepostos e empregados que a eles prestem serviços, bem como empregados da ASSOCIAÇÃO e Administradores, devendo, ainda, colaborar para o alcance das finalidades desse regulamento e a facilitar a fiscalização pelos órgãos associativos.

Art. 2- Os adquirentes de imóveis obrigam-se a contribuir para a manutenção do alto nível deste local. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes neste Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de imóveis nos limites da Associação.

TRÂMITES INICIAIS

Art. 3- Para a análise e aprovação do projeto de arquitetura das novas construções deverão ser atendidas as seguintes condições, bem como apresentados os documentos abaixo relacionados, sob pena de ser obstada a análise e aprovação:

- a) Autorização para aprovação emitida pelo Departamento de Pós-Vendas da Empresa FGR, caso o lote esteja em alienação fiduciária à mesma, sendo necessário apresentar escritura original;
- b) Cópia da escritura registrada;
- c) É necessário estar adimplente com todas as obrigações financeiras devidas à Associação;
- d) 01 jogo do projeto de arquitetura para 1ª análise, juntamente com a planta de locação do lote e o levantamento topográfico (com ART devidamente anotada no CREA-GO);
- e) Cópia do USO DO SOLO expedido pela Prefeitura de Goiânia;
- f) Taxa de análise de projeto no valor correspondente a ½ salário mínimo, a ser paga à Associação;

§1º- O Prazo para a primeira análise, pela Associação, é de 07 (sete) dias úteis, contados após a entrega do projeto, juntamente com toda a documentação citada;

§2º- A cada retorno do projeto a Associação terá renovado o prazo de 07 (sete) dias úteis para devolução ou aprovação;

§3º- Após aprovado o projeto, o Associado deverá enviar à Associação 02 cópias dos jogos de projeto.

ELABORAÇÃO DE PROJETOS E PARÂMETROS PARA AS CONTRUÇÕES

Art. 4- As plantas entreguem para análise e aprovação, pela Associação, deverão conter:

I- Levantamento Topográfico (escala 1/100 ou 1/200):

- a) Cota geral/área total do terreno/raio;
- b) Curvas de nível a cada metro;
- c) Indicar níveis dos extremos do lote;
- d) Indicar níveis no alinhamento do recuo frontal;
- e) 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);
- f) Indicar as divisas (lote, rua, área de lazer, APM, etc.);
- g) Indicar norte.

II- Planta Pavimento Térreo e Locação (escala 1/100 ou 1/75):

- a) Todos os ambientes deverão apresentar nome, área e nível;

- b)** Deverá constar: projeção da cobertura e beirais cotados; projeção de sacadas e floreira, quando estas não estiverem no mesmo alinhamento do pavimento inferior; níveis das extremidades do lote e o nível no ponto inicial da edificação;
- c)** Desenhar e cotar acessos de automóveis, pedestres e pisos externos especificando o tipo de revestimento destes locais (impermeáveis ou permeáveis);
- d)** Espelho d'água (avançar no máximo 1,50m do recuo frontal, com profundidade de 0,25m abaixo do perfil natural do terreno e extensão máxima de 3,00m);
- e)** No caso da existência de construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, etc.) terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura máxima de 3,50m, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverá ser construída, na faixa do recuo dos fundos afastada no mínimo 3,00m da construção principal e afastada dos recuos laterais mínimos exigidos no lote;
- f)** A calçada deverá obedecer ao padrão do condomínio;
- g)** Indicar e cotar localização de medidores de água, luz e telefone, localizado dentro do recuo frontal, junto ao alinhamento do lote (dimensões padrão: 1,00 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";
- h)** Indicar Norte.
- i)** 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. Somente nos terrenos de esquina poderá ser utilizado um dos recuos frontais para a construção do pergolado, desde que devidamente autorizados previamente pelo Conselho Deliberativo e tenham, no máximo, 25 m².
- j)** Será permitida a execução, nos recuos laterais e do fundo, de churrasqueiras pré-moldadas, pias, bancadas, ou outras construções secundárias, aqui não descritas, avaliadas pela Diretoria de Operações, que não resulte em área construída, devendo, no entanto, obedecer ao recuo mínimo de 1,50m das divisas do terreno;

III- Planta Pavimento Superior (escala 1/100 ou 1/75):

- a)** Todos os ambientes deverão apresentar nome, área e nível;
- b)** Deverá constar: projeção da cobertura e beirais cotados; Indicação do acesso (máx. 0,80 X 0,80m) à cobertura e caixa d'água. Permitido somente acesso externo.
- c)** A planta deverá estar inserida no lote.

IV- Planta de Cobertura (escala 1/100 ou 1/75):

- a)** Cotar toda a cobertura e indicar as inclinações;
- b)** Especificar rufos, dutos, chaminés, calha e outros elementos que venham fazer parte da cobertura;
- c)** Locar, cotar e especificar o volume da caixa d'água;
- d)** Colocar projeção da edificação e cotar beirais.

V- Cortes:

- a)** Cotar a maior altura da edificação; (Altura máxima permitida = 10,00m, incluído caixa d'água);
- b)** 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 um alçapão de acesso pelo lado externo com abertura máxima de 0,80X0,80m.
- c)** Usar como referência o ponto médio da guia fronteira ao lote;
- d)** Indicar linha natural do terreno (LNT);
- e)** Indicar nome e nível de cada ambiente;
- f)** Quando o abrigo de veículos for encostado em uma das divisas deverá ser feito um corte indicando a altura final do muro (altura máxima = 3,50m);
- g)** Passar um dos cortes no ponto de maior aterro;
- h)** Todos os aterros constantes nos cortes deverão ser cotados;
- i)** Indicar altura dos muros.

VI- Fachadas:

- a)** Apresentar no mínimo 02 fachadas (frontal e uma das laterais).

VII- Situação:

- a)** Desenhar o terreno inserido na quadra, com medidas e raios conforme descrição do lote no contrato ou escritura;
- b)** Colocar o lote em destaque;
- c)** Nomear e cotar ruas e calçadas;

d) Indicar norte.

VIII- Complementos:

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) Conter as porcentagens de aproveitamento, ocupação e permeabilidade.

Art.5- A violação de quaisquer das determinações do artigo anterior, seja durante a execução da obra, ou mesmo após concluída, habitada ou não, ou seja, a qualquer tempo, será considerada **falta gravíssima**, passível de medidas judiciais, inclusive ação demolitória, sem prejuízo das medidas administrativas e multas.

Parágrafo único – Caso a constatação da violação a que trata esse artigo ocorra antes da mudança do Associado para o imóvel, a Associação poderá proibir referida mudança até que a violação seja regularizada.

Art.6- Todos os projetos de construção, modificações e/ou acréscimos deverão ser previamente apresentados à “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, que verificará a obediência aos afastamentos das divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do “JARDINS MADRI”. Após a aprovação das plantas pela “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, as mesmas deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo proprietário. **Violação: Falta Grave.**

Art.7- Para a aprovação pela “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, ser-lhe-ão fornecidos, as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

Art.8- Aprovado o projeto, a “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI” reterá 01 cópia e devolverá as demais devidamente certificadas.

Art.9- Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados. **Violação: Falta Gravíssima.**

Art. 10- Para a aprovação de projetos de modificação com acréscimo acima de 27,00m² a “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI” cobrará uma taxa de 20% do salário mínimo vigente, em cada pedido efetuado. Projetos abaixo de 27,00m² ficam isento do pagamento – somente no primeiro pedido.

Art. 11- 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.

NORMAS TÉCNICAS E RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Art. 12- As construções deverão obedecer os seguintes afastamentos de divisas, sob pena da violação ser considerada **falta gravíssima**:

I) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) Recuo de frente: 5,00m a partir do alinhamento da calçada;

b) Recuo de fundos: 2,00m medidos da divisa de fundos;

c) Recuos laterais: 2,00m de cada lado;

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 o recuo lateral no máximo 1,00m;

e) Caso haja pérgola, esta poderá avançar sobre o recuo apenas na projeção do telhado, ou seja, 1,00m;

f) No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (até o máximo de 7,00m, incluindo os beirais) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo ultrapassar 3,50m contados do piso ao nível do telhado;

g) A altura para muros deverá ser de 2,00m em toda lateral, inclusive nos fundos, acompanhando o aterro. Caso seja acréscimo ou construído novo muro, as despesas por referida construção, inclusive a pintura, correrá por conta do construtor da nova estrutura.

h) Será permitida a construção de muro, gradil ou cerca viva invadindo os recuos laterais, desde que se encontre a 5,00m, distante do alinhamento do lote e sua altura máxima poderá ser de 2,00m, acompanhando o aterro;

i) A faixa de recuo da frente só poderá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra utilização.

Art. 13- Todos os lotes situados de esquina terão duas frentes, sendo assim, deverão respeitar o recuo frontal de 5,00m nas duas frentes. **Violação: falta gravíssima.**

Art.14- Deverão ser respeitados os seguintes índices urbanísticos, sob pena da violação dos itensdo presente artigo caracterizar **falta gravíssima:**

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

Tais quadras são as seguintes: 06, 07, 15, 30, 33.

Aproveitamento: 80% (até o segundo pavimento)

Ocupação: 40% + 27 m²

Permeabilidade: 15%

Afastamentos:

Frontal: 5,00m

Lateral: 2,00m (soma 4,00m)

Fundo: 2,00m

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

Aproveitamento: 100% (até o segundo pavimento)

Ocupação: 50% + 27 m²

Permeabilidade: 15%

Afastamentos:

Frontal: 5,00m

Lateral: 2,00m (soma 4,00m)

Fundo: 2,00m

Art.15- Nenhum projeto poderá ser aprovado com área menor que 180,00 m² e mais que 02 pavimentos (térreo + superior) acima do nível da rua, sendo obrigatório ao proprietário edificar tal área. **Violação: falta gravíssima.**

Art.16- Além dos dois pavimentos mencionados, poderá ser permitido, a critério exclusivo da ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI, a construção de outras dependências, quando a topografia do terreno assim permitir. **Violação: falta gravíssima.**

Parágrafo único- No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 5,00 (cinco) metros. **Violação: falta gravíssima.**

Art.17- Todo e qualquer comprador 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 da sua manutenção. **Violação: falta grave.**

Art.18- 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; o fechamento da obra deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição dos referidos documentos citados acima. **Violação: falta grave.**

Parágrafo único- Após o início da obra, a mesma poderá permanecer suspensa por um período máximo de 6 meses, ainda que ininterruptos, a contar da suspensão dos serviços. **Violação: falta média.**

Art. 19- Caso seja comprovado a paralisação da obra, a “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI” decidirá sobre a tomada de providências cabíveis.

SERVIDÃO DE ÁGUA E ESGOTO

Art. 20- Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de esgoto e águas pluviais. A tubulação deverá passar no lote vizinho respeitando o recuo mínimo de 0,70cm da divisa lateral e a inclinação determinada pelo engenheiro responsável. **Violação: Falta grave.**

Art. 21- Sob pena de caracterizar **falta grave**, as quadras que estão em regime de servidão são as seguintes:

a) Quadra 06:

Canalização Rua Madri 08: 06 ao 10;

Sem canalização Rua Madri 09: 01 ao 05.

b) Quadra 16:

Canalização Rua Madri 20: 01 ao 15;

Canalização Rua Madri 21: 22 ao 30;

Sem canalização Rua Madri 21: 16 ao 21.

c) Quadra 17:

Canalização Rua Madri 21: 01 ao 14;

Sem canalização Rua Madri 22: 15 ao 28.

d) Quadra 18:

Canalização Rua Madri 25: 01 ao 08;

Sem canalização Rua Madri 23: 09 ao 16.

e) Quadra 19:

Canalização Rua Madri 26: 01 ao 19;

Canalização Rua Madri 25: 20 ao 32;

Sem canalização Rua Madri 25: 33 ao 38.

f) Quadra 30:

Canalização Rua Madri 28: 01 ao 14;

Sem canalização Rua Madri 40: 15 ao 29.

g) Quadra 32:

Canalização Rua Madri 40: 01 ao 12;

Sem canalização Rua Madri 38: 13 ao 24.

h) Quadra 33:

Canalização Rua Madri 28: 01 ao 12;

Sem canalização Rua Madri 40: 13 ao 25.

REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art.22- Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações pactuadas continuarão a ser aplicada, a esse novo lote resultante, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados, sob pena de violação caracterizar **falta gravíssima**.

a) Frente mínima de um lote: 13,00 (treze) metros;

b) A área mínima do terreno não poderá ser inferior a 370,00m²;

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

INÍCIO DA OBRAS

Art.23- Após aprovação do projeto pelo condomínio será autorizada a execução da mureta técnica de medição juntamente com a caixa de esgoto (padrão SANEAGO). Somente após a ligação da água será autorizado o fechamento do canteiro de obras. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 24- Contudo a obra será liberada mediante constatação da ligação de água e também entrega ao Departamento de Obras, de uma cópia autenticada do devido Alvará de Construção e um jogo do projeto com os carimbos da Prefeitura. O proprietário ou preposto deverá estar presente para retirar o Regulamento de Obras e Reformas e assinar o protocolo de início de obra. Ficará sob a responsabilidade do proprietário, efetuar o cadastro dos servidores que terão acesso à obra. **Violação: falta grave.**

Art. 25- Para a ligação de água deverão ser adotados os procedimentos normais estipulados pela concessionária SANEAGO e a Associação não se responsabiliza pelo fornecimento de água às obras.

Parágrafo único – É proibida a construção de cisternas, poços ou mini-poços artesianos. **Violação: falta grave.**

Art. 26- Para a ligação de energia elétrica deverão ser adotados os procedimentos normais estipulados pela concessionária CELG.

Art. 27- Para a ligação de telefone deverão ser adotados os procedimentos normais estipulados pela operadora da preferência do interessado.

FECHAMENTO DO CANTEIRO DE OBRA

Art. 28- O do canteiro de obras deverá ser fechado com placas de concreto, pintadas de branco, portão metálico de acesso com altura máxima igual à das placas, também pintado de branco; esse portão deverá ser mantido fechado 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). **Violação: falta grave.**

Parágrafo único- A estocagem de material na parte interior do canteiro de obras (tijolos, blocos, etc.) não poderá exceder a altura do tapume. **Violação grave.**

Art. 29- O tapume deverá estar afastado 1,30m (um metro e trinta centímetros) 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 no acesso do portão deverá ser coberta com brita. **Violação: falta grave.**

Parágrafo único- Quando se tratar de lote de esquina, na testada da esquina, o tapume deve ter um chanfro mínimo de 3 placas. **Violação: falta grave.**

Art. 30- A faixa lateral onde a garagem for encostar deverá ser isolada com “tela plástica para tapume” na cor laranja até a execução da alvenaria definitiva. **Violação: falta grave.**

Art. 31- Ao iniciar a obra, o primeiro serviço a ser feito é executar a construção do barracão e o fechamento frontal com as placas de concreto, posteriormente deverá ser executado o muro com chapisco externo. Barracão, banheiro e fechamento frontal: PRAZO PARA EXECUÇÃO DE 10 DIAS ÚTEIS. Execução do muro definitivo (inclusive chapisco): PRAZO PARA EXECUÇÃO DE 20 DIAS ÚTEIS. **Violação: falta grave.**

Art. 32- No caso de terrenos, que será executado serviço de aterro, é obrigatório à execução dos muros de arrimo bem como os devidos serviços de impermeabilização. **Violação: falta grave.**

Art. 33- 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 – rebocado e pintado; se for necessário o muro deverá ser pintado por completo. Este serviço deverá ser executado imediatamente após o acréscimo do muro. **Violação: falta grave.**

§ 1º – Caso o terreno que receberá a construção de novo imóvel já esteja cercado, por qualquer dos lados, pelos muros dos imóveis já existentes, e os muros existentes estejam totalmente dentro dos limites do terreno de um único Associado, o outro Associado deverá construir novo muro divisório, exceto quando o Associado, proprietário do muro, autorizar a sua utilização, ressaltando que presumir-se-ão autorizadas a utilização, quando o interessado não apresentar na administração qualquer oposição, por escrito, para ser arquivado junto aos seus documentos associativos. Caso o muro existente tenha sido construído na linha divisória, mas utilizando espaço de ambos os terrenos, não será exigida a construção de novo muro, nem tampouco acerto ou autorização do Associado construtor do muro existente. **Violação: falta grave. (parágrafo acrescentado pelo Conselho Deliberativo, em reunião ordinária no dia 31/01/2012, registrado no Cartório do 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia, em 16/04/2012. A vigorar a partir de 1º/06/2012)**

§ 2º – Todos os muros divisórios, ou sua complementação, devem ser construídos de tijolos, não sendo admitida utilização de outros materiais (vidro, madeira, alumínio, etc.). **Violação: falta gravíssima.** *(parágrafo acrescentado pelo Conselho Deliberativo, em reunião ordinária no dia 31/01/2012, registrado no Cartório do 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia, em 16/04/2012. A vigorar a partir de 1º/06/2012)*

§ 3º – Caso dois Associados de imóveis limítrofes concordem e registrem essa concordância por escrito, a ser arquivada na administração, junto aos documentos associativos de ambos, ao invés de construírem muro divisório, poderá construir cerca viva, situação que perdurará até o momento que um desses Associados revogar tal documento, ficando com o revogador a obrigação de construir o muro divisório às suas expensas. **Violação: falta gravíssima.** *(parágrafo acrescentado pelo Conselho Deliberativo, em reunião ordinária no dia 31/01/2012, registrado no Cartório do 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia, em 16/04/2012. A vigorar a partir de 1º/06/2012)*

Art. 34- 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 garagem será encostada). **Violação: falta grave.**

Art.35- O barracão e o banheiro de obra deverão ser locados no recuo frontal podendo utilizar as divisas laterais. O banheiro de obra deverá estar obrigatoriamente ligado na rede de esgoto com bacia sanitária instalada. **Violação: falta gravíssima.**

Parágrafo único- 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. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 36- É obrigatório, a confecção e instalação de uma placa contendo as informações solicitadas da entidade de classe CREA-GO e da 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 Regulamento Interno, são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. **Violação: falta leve.**

Art. 37- Todas as obras deverão tomar as seguintes providências a partir do seu início:

a) Manter a obra limpa retirando todo tipo de entulho, principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água e proliferar vetores, limpando, ainda, o logradouro público, caso o tenha sujado. **Violação: falta grave.**

b) Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado, sendo necessário esvaziar tambores d’água, no final do expediente. **Violação: falta média.**

Art.38- As caçambas deverão ser retiradas assim que estiverem cheias. **Violação: falta média.**

Art. 39- As concreteiras deverão proteger o asfalto, com areia debaixo da bomba de lançamento, no momento da concretagem. **Violação:falta grave.**

CONCRETAGEM

Art. 40- Para as Concretagens Usinadas deverão ser respeitadas as seguintes condições, sob pena da violação caracterizar **falta gravíssima**:

Parágrafo único- Os veículos utilizados para concretagem usinadas deverão cumprir os devidos horários para acesso aos limites da Associação:

a) Caminhões bomba e/ou 1º caminhão betoneira, poderão adentrar somente até às 14h;

b) Caminhões subseqüentes deverão adentrar até o limite máximo das 16h. Comprovada necessidade de entrada de caminhões depois dos limites estabelecidos acima, somente será autorizado mediante parecer do Departamento de Obras.

Art. 41- Para as Concretagens Manuais deverão ser cumpridos os horários de funcionamento das obras. Comprovada necessidade de ultrapassar os limites de horários estabelecidos, somente será autorizado mediante parecer do Departamento de Obras. **Violação: falta gravíssima.**

NIVELAMENTO DO TERRENO

Art. 42- O aterro máximo permitido no lote será de 1,00m acima do perfil natural do terreno, até o piso acabado em todos os pontos, considerando o nível zero no ponto médio da guia fronteira ao lote. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 43- Não poderá ser feita no terreno, qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento emitido por escrito, pela ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI. **Violação: falta gravíssima.**

ABERTURA DE OBRA

Art. 44- Será permitida a retirada das placas de fechamento da obra somente após a instalação das esquadrias - inclusive vidros; e a execução do jardim frontal (gramado e calçada entre outros). No momento da abertura, deverá ser providenciada a colocação da “tela plástica para tapume cor laranja” na frente de toda a obra. A retirada das placas de fechamento deverá ser comunicada ao Departamento de Obras no mínimo com 01 dia de antecedência. **Violação: falta grave.**

Art. 45- A mesma poderá ser aberta na fase de calçamento e jardim frontal. A abertura poderá ser feita somente as segundas e terças-feiras, mediante autorização do Departamento de Obras. **Violação: falta gravíssima.**

Parágrafo único- 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. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 46- Todos os acessos (portas, janelas 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, serão permitidos somente aqueles que serão utilizados na execução do calçamento e jardim.

Art. 47- 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. **Violação: falta grave.**

Art. 48- É expressamente proibida a utilização de lote de apoio para a execução de obras, reformas, ou outras finalidades. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 49- Nos terrenos localizados nos limites da Associação Jardins Madri somente podem existir: imóveis construídos, obras, jardins paisagísticos ou terreno com a vegetação original, não se admitindo a utilização para outros fins (plantio de culturas, depósito de materiais, etc.). **Violação: falta gravíssima.**

REFORMAS

Art. 50- Nas 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, no entanto será obrigatório o uso da “tela plástica para tapume, na cor laranja”. **Violação: falta grave.**

Parágrafo único- Ainda que seja utilizada para estocagem de materiais apenas a garagem do imóvel, ou qualquer espaço frontal, deverá ser feito o fechamento de referido local com tela plástica laranja. **Violação: falta grave.**

Art. 51- Nas reformas com acréscimo de área, o projeto de modificação (com acréscimo acima de 27m²) deverá ser apresentado junto ao Departamento de Obras do condomínio para devida análise do arquiteto responsável. Após aprovação o mesmo deverá ser encaminhado a Prefeitura; e posteriormente as aprovações é que 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, cor laranja” será obrigatória. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 52- No caso das reformas, a caçamba de entulho poderá ficar na calçada da residência em questão.

NORMAS ADMINISTRATIVAS

Art. 53- Deverão ser respeitados os seguintes horários, sob pena da violação caracterizar **falta grave**.

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

b) Horário de utilização de máquinas, aparelhos e ferramentas ruidosas (betoneiras, vibradores, etc.): Segunda a sexta-feira: somente a partir das 08:00hs.

c) 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).

d) Horário de visitas com corretores: Todos os dias da semana: das 08:00hs às 18:00hs.

e) Horário de mudança: Segunda a sábado: das 08:00hs às 17:00hs.

Parágrafo único- Quando se tratar de imóvel habitado será permitida a execução de serviços de pintura, elétricos, hidráulicos, jardinagem, manutenção no telhado, ou outros serviços, desde que não causem barulho excessivo, nos limites de tolerância das normas internas. **Violação: falta grave.**

Art. 54- Toda obra ou reforma em andamento que não estiver em dias com quaisquer de suas obrigações com a Associação poderá ter restringido o acesso de funcionários, bem como, de materiais para a mesma, sendo permitido o retorno desta, tão somente após as devidas quitações. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 55- Todos os materiais, equipamentos, aparelhos e ou ferramentas somente sairão do condomínio mediante apresentação de documento de AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO devidamente assinado pelo proprietário. **Violação: falta média.**

Art. 56- Todos os PRESTADORES DE SERVIÇOS (engenheiros, fiscais de obras, arquitetos, decoradores, gesseiros, etc.), deverão estar devidamente autorizados e cadastrados junto a Administração, pelos proprietários, e somente terão acesso pela PORTARIA DE SERVIÇOS. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 57- Será permitido o acesso de apenas 01 veículo por canteiro de obra / empreiteiro (moto, carro, caminhonete, etc.), mediante a utilização do crachá de ACESSO PERMITIDO (pessoal e intransferível), devidamente cadastrado na Administração. **Violação: falta leve.**

REGRAS GERAIS

Art. 58- Não será permitido o acesso de veículos de tração animal (carroças), nem tampouco o acesso de Carretas (carregadas ou não); **Violação: falta gravíssima.**

Art. 59- 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. **Violação: falta gravíssima.**

Art. 60- A caçamba deverá ficar dentro do canteiro de obras. Na fase de acabamento, mediante autorização por escrito do proprietário do lote vizinho, será permitido que a caçamba fique no mesmo. É expressamente proibido que a caçamba fique no asfalto. **Violação: falta grave.**

Art. 61- A tela de proteção será de instalação obrigatória quando houver vizinhos, esta deverá ser instalada antes da concretagem da 1ª laje, sendo obrigatório sua permanência até o término da pintura. 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. **Violação: falta grave.**

Art. 62- Será 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 um alçapão de acesso pelo lado externo com abertura máxima de 0,80X0,80m. **Violação: falta grave.**

Art. 63- Todos os veículos de PRESTADORES DE SERVIÇO, serão revistados quando da saída dos limites da Associação e a recusa caracterizará **falta grave** a ser atribuída ao Associado responsável.

Art. 64- O proprietário ou construtora empreiteira, deverão solicitar a retirada da caçamba, quando esta estiver cheia, antes do final de cada semana. **Violação: falta média.**

Art. 65- Todos os danos causados ao meio-fio e asfalto, inclusive sujeiras, deverão ser reparados pelo causador do dano. **Violação: falta média.**

Art. 66- 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;

Art. 67- Não será permitida a entrada e ou permanência de trabalhadores trajando bermuda, shorts, camiseta, chinelo ou sandália, devendo as empreiteiras e/ou prestadores atenderem a legislação de Segurança do Trabalho em vigor. **Violação: falta média.**

Art. 68- Não será permitido o acesso de bicicletas às obras. **Violação: falta leve.**

FISCALIZAÇÃO

Art. 69- Durante a fiscalização, caso seja constatada alguma irregularidade, a obra poderá ser notificada, com prazo para adequação da irregularidade, ou ser imediatamente multada administrativamente, a critério da Administração.

Art. 70 - Considera-se infração, para os efeitos deste Regulamento Interno, qualquer ação ou omissão, voluntária ou não, que importe na inobservância de dispositivo constante deste regulamento.

Art. 71 - Podem agravar ou atenuar as infrações a presença de circunstâncias relativas reincidência do infrator e dos riscos ou danos causados pela ação ou omissão considerada.

Art. 72- A responsabilidade pela infração é imputável a quem lhe deu causa ou tiver concorrido para a sua ocorrência.

Art. 73- Os funcionários incumbidos da fiscalização têm direito de livre acesso, para o exercício de suas funções, aos locais em que devam atuar e a criação de obstáculos à fiscalização caracteriza **falta grave**.

Art. 74- As multas serão divididas em quatro categorias: leve, média, grave e gravíssima e a lavratura do auto de infração e/ou multa administrativa independe de testemunha, responsabilizando-se o funcionário autuante pela veracidade das informações nele consignadas.

§ 1º - As omissões ou incorreções existentes no auto não geram sua nulidade quando do procedimento constar elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

§ 2º - A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade do auto, tendo em vista a sua recusa em assiná-lo, ou sua não localização. Nesse caso a Administração poderá emitir de imediato o boleto da multa, tendo em vista o interesse da coletividade.

Art. 75 - O infrator poderá, caso queira, dentro de 15 (quinze) dias corridos, apresentar defesa instruída, desde logo, com as provas que possuir, dirigindo-a ao Presidente do Conselho Deliberativo.

§ 1º - Decorrido o prazo assinalado sem a apresentação da defesa, o infrator será considerado revel, o que implica na confissão dos fatos, ensejando a imediata cobrança da multa correspondente à infração verificada, juntamente com as demais obrigações financeiras do Associado, no mesmo boleto mensal.

Art. 76 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desse Código que não tenha multa especificada, será imposta ao infrator multa correspondente ao valor entre R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 1.000,00 (hum mil reais), a ser arbitrada pela Diretoria Executiva, podendo, em caso de recurso, ser revista (reduzida ou majorada) pelo Conselho Deliberativo.

Parágrafo único - Na fixação, em concreto, do valor da multa, levar-se-á em consideração a gravidade da infração e a ocorrência, ou não, de circunstâncias que a agravem ou a atenuem.

Art. 77- Julgado procedente o auto, será aplicada a pena de multa correspondente à infração.

Art. 78 - Ficam estabelecidos os seguintes valores de multas, de acordo com a gravidade da infração: falta leve, R\$ 100,00 (cem reais); falta média, R\$ 200,00 (duzentos reais); falta grave, R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e falta gravíssima, R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais).

Parágrafo único – Caso o Associado não possua histórico de antecedente a violações ao Regulamento Interno, bem como a natureza da infração não seja grave, ou gravíssima, a Diretoria Executiva, a seu exclusivo critério, poderá somente advertir, por escrito o Associado, alertando que novas ocorrência serão penalizadas, considerando referida advertência para efeito de reincidência.

Art. 79 - O valor das multas a serem aplicadas, poderão ser redefinidos, a qualquer tempo, pelo Conselho Deliberativo, sendo um valor para cada gravidade de infração (leve, média, grave e gravíssima).

Art. 80 - A cada nova infração, pela qual o Associado já houver sido penalizado, dentro do período de doze meses, as multas terão acréscimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 81 - A aplicação e o pagamento de multa não desobriga o infrator do cumprimento da norma de cuja violação resultou a penalidade.

Art. 82- Vencidas as etapas do processo de fiscalização, acima estabelecidas, serão tomadas providências cabíveis ao cumprimento das normas vigentes nesta Associação, bem como, o bloqueio de entrada de funcionários e materiais para a referida obra.

VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA

Art. 83- Antes da mudança, todo proprietário deverá solicitar junto a Administração a vistoria final de obra.
Violação: falta gravíssima.

Art. 84- Em hipótese alguma a vistoria será feita sem que os seguintes requisitos sejam atendidos: calçada concluída, pintura externa finalizada e recuo frontal gramado.

Art. 85- Para as mudanças serão observadas as seguintes condições:

- a)** A mudança deverá ser comunicada por escrito, com no mínimo 07 dias úteis de antecedência;
- b)** As obrigações financeiras com a Associação devem estar rigorosamente em dia – inclusive multas decorrentes do período de obra;
- c)** As portas e janelas deverão estar instaladas - com vidros;
- d)** Será necessário que o acesso de veículos (garagem) e a calçada para pedestres estejam concluídos;
- e)** O recuo frontal deverá estar todo gramado;
- f)** A residência deverá ter o acabamento externo finalizado, de forma a não comprometer o aspecto visual dos demais imóveis da localizados nos limites da Associação;
- g)** Todo e qualquer material, equipamento e/ou entulho deverão ser retirados do recuo frontal;
- h)** Será de obrigação do proprietário solucionar os seguintes danos porventura causados:
- i)** A guia fronteira do lote; meio-fio e tubulações, danificadas; deverão ser reconstituídas;

Art. 86- Após a vistoria será entregue ao proprietário a notificação com pendências, caso existam, ou a autorização para mudança e caso hajam pendências, a mudança somente será autorizada após a sua regularização.

POLUIÇÃO VISUAL

Art. 87- Atendendo o disposto no Regulamento Interno, art. 52º, “são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações...”; portanto, desde já, fica autorizado a “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI” a retirar qualquer placa de anúncio ou venda nos respectivos terrenos, obras e reformas. **Violação: falta leve.**

PADRÃO DE LOTEAMENTO

Art. 88- Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a contribuir para a manutenção do alto nível do loteamento. **Violação: falta média.**

Art. 89- O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes neste Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do loteamento.

SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

Art. 90- 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. **Violação: falta grave.**

Art. 91- Os serviços de limpeza dos lotes, a que se referem os itens anteriores, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

Art. 92- A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA, ou da “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, quer sejam ele decorrente de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

Art. 93- 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. **Violação: falta grave.**

Art. 94- Herdeiros ou sucessores do COMPRADOR por outros títulos que não os mencionados no item anterior, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

Art. 95- 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.

Art. 96- Para o exercício do seu direito de credora, a “ASSOCIAÇÃO JARDINS MADRI”, 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.

Art. 97- As situações que se traduzirem em violação ao presente regulamento não ensejará o argumento de direito adquirido tendo em vista o caráter imperativo das normas e o interesse da coletividade.

Art. 98- Todos os casos omissos, não previstos ou não citados no presente regulamento serão avaliados e decididos pela Diretoria de Operações, devendo serem submetidos posteriormente ao Conselho Deliberativo para homologação ou não as decisões tomadas nessa hipótese.

Art. 99 - Este Regulamento Interno foi debatido, discutido e aprovado pelo Conselho Deliberativo, além dos integrantes do Conselho Fiscal e da Diretoria Executiva, ficando decidido que **o mesmo entrará na data de seu registro em Cartório.** *(artigo pertinente ao Regulamento registrado em 20/12/2010)*

EDSON VERAS DE SOUSA

Presidente do Conselho Deliberativo (2012/2013)