

REGIMENTO INTERNO

JARDINS BARCELONA

CAPÍTULO I **DO OBJETO**

Artigo 1º - O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas urbanísticas e normas de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**, bem como dos lotes que o compõem, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos associados pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.

Artigo 2º - As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, à área de atuação da **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer dos lotes ou Unidades Habitacionais integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**.

§ 1º. Os associados respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos associados: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre à área de atuação da associação, independente do motivo e se o associado reside ou não no loteamento, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

§ 2º. Todos aqueles que adentrarem à área de atuação da associação deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

Artigo 3º - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** atuará como órgão de orientação, fiscalização, atuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntária, informante e parceira dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

Artigo 4º - O conceito JARDINS de loteamento fechado, proposto e aplicado no Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**, visa promover o desenvolvimento comunitário, a integração e a melhoria da qualidade de vida dos associados e moradores, sendo que o franco atendimento das normas de restrições urbanísticas e demais disposições de proteção, uso e gozo dos imóveis tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado dos imóveis, sempre atendendo aos seguintes princípios básicos:

- 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.

Artigo 5º - O Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA** limitará as áreas internas, tanto públicas quanto privadas, das áreas externas ao loteamento, por meio de muro ou gradil.

Artigo 6º - As áreas públicas internas ao loteamento (Sistema Viário Interno, Áreas Verdes e as Áreas de Lazer), bem como os equipamentos públicos internos, são de utilização privativa e

exclusiva dos associados da **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** e de seus dependentes, nos termos de decreto expedido pela Prefeitura Municipal Competente.

PARTE I

REGIMENTO INTERNO

JARDINS BARCELONA

CAPÍTULO I **DO OBJETO**

Artigo 1º - O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas urbanísticas e normas de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**, bem como dos lotes que o compõem, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos associados pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.

Artigo 2º - As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, à área de atuação da **ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO** e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer dos lotes ou Unidades Habitacionais integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**.

§ 1º. Os associados respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos associados: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre à área de atuação da associação, independente do motivo e se o associado reside ou não no loteamento, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

§ 2º. Todos aqueles que adentrarem à área de atuação da associação deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

Artigo 3º - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** atuará como órgão de orientação, fiscalização, atuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntária, informante e parceira dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

Artigo 4º - O conceito JARDINS de loteamento fechado, proposto e aplicado no Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**, visa promover o desenvolvimento comunitário, a integração e a melhoria da qualidade de vida dos associados e moradores, sendo que o franco atendimento das normas de restrições urbanísticas e demais disposições de proteção, uso e gozo dos imóveis tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado dos imóveis, sempre atendendo aos seguintes princípios básicos:

- 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.

Artigo 5º - O Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA** limitará as áreas internas, tanto públicas quanto privadas, das áreas externas ao loteamento, por meio de muro ou gradil.

Artigo 6º - As áreas públicas internas ao loteamento (Sistema Viário Interno, Áreas Verdes e as Áreas de Lazer), bem como os equipamentos públicos internos, são de utilização privativa e exclusiva dos associados da **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** e de seus dependentes, nos termos de decreto expedido pela Prefeitura Municipal Competente.

PARTE I **DAS RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS**

CAPÍTULO I **DAS OBRAS**

Artigo 7º - Todos os associados são obrigados a observar e cumprir em seus imóveis as restrições urbanísticas previstas neste Regimento Interno, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo dos lotes que compõem o Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**.

Artigo 8º - Faz-se necessária a prévia aprovação, pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** e pela Prefeitura Municipal de Senador Canedo-GO, de todos os projetos de arquitetura das unidades habitacionais a serem edificadas no interior do loteamento. Uma vez aprovados os projetos, vinculado estará o associado às condições aí constantes, não podendo, em hipótese alguma, as obras colidirem ou desobedecerem os projetos já aprovados.

§ 1º. Tanto a legislação urbanística municipal quanto as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno deverão ser atendidas quando da elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais.

§ 2º. A legislação urbanística municipal e as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno são complementares entre si, de forma que, quando da elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais, os projetos deverão atender os parâmetros que forem mais exigentes dentre tais normas (legislação urbanística municipal e as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno).

§ 3º. A fim de que a **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** aprove os projetos de arquitetura de suas unidades habitacionais, cada um dos associados deverá apresentar, no ato da solicitação de aprovação, autorização expressa para tanto da **SPE CONDOMÍNIO SENADOR CANEDO LTDA**

§ 4º. Não serão aprovados pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS BARCELONA** projetos com área construída menor que 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). Quanto ao número de pavimentos, serão permitidas edificações de até 3 (três) pavimentos, desde que respeitadas as disposições deste Regimento, especialmente as constantes nos artigos de 20º a 34º.

§ 5º. A aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais pela Associação não importa, de forma alguma, garantia de que todas as normas urbanísticas contidas na legislação municipal foram cumpridas pelo projeto, sendo tal análise e aprovação competência dos órgãos municipais responsáveis.

Artigo 9º - A execução de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em lotes integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS BARCELONA**, ou nas edificações destes, deverá atender, obrigatória e incondicionalmente, as exigências, disposições e restrições urbanísticas previstas neste Regimento Interno.

CAPÍTULO II NORMAS RELATIVAS AO USO DO LOTE

Artigo 10 - O lote se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência e moradia unifamiliar. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “D”)**

Parágrafo Único – Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre os lotes deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “D”)**

Artigo 11 - Cada lote comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária, obedecidas todas as demais disposições deste instrumento.

Artigo 12 - O início dos serviços de construção das unidades habitacionais nos lotes, tais como movimentação de terra; construção de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do lote; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeração aqui contida somente como exemplificação, não esgotando as possibilidades), somente se dará mediante autorização expressa, diversa da autorização de aprovação dos projetos, da administração da Associação. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

CAPÍTULO III RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS

Artigo 13 - A construção principal, obrigatoriamente, obedecerá aos seguintes afastamentos/recuos mínimos: **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

- a) Afastamento/Recuo de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- b) Afastamento/Recuo de fundos: 2,00m (dois metros), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 2,00m (dois metros), medidos a partir da divisa lateral do terreno; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- d) Lotes remembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes, assim, devem respeitar o afastamento/recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para as duas testadas; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 1º. Todos os afastamentos/recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão tomados considerando a alvenaria. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 2º. Sacadas, jardineiras, pergolados, marquises e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Afastamento/Recuo. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 3º. A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre os afastamentos/recuos no máximo 1,00m (um metro); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 4º. Os afastamentos/recuos mínimos exigidos deverão ser respeitados em todos os pavimentos. Especialmente para edificações com 3 (três) pavimentos, os recuos estabelecidos nos artigos 31 e 32 deverão ser observados; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 5º. Os afastamentos/recuos mínimos apresentados deverão ter tratamento paisagístico; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

Artigo 14 - As piscinas e as casas de máquinas delas, as duchas e/ou cascatas, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes Afastamentos/Recuos mínimos: **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

- a) Afastamento/Reco de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- b) Afastamento/Reco de fundos: 1,00m (um metro), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 1,00m (um metro), medidos a partir da divisa lateral do terreno. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 1º. Não será permitida a construção de piscinas, e das casas de máquinas delas, nos recuos laterais por onde passarem servidões. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 2º. As “casas de máquinas” das piscinas poderão ser edificadas com até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, tomando do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.

Artigo 15 - Em cada unidade residencial é obrigatória a construção de abrigo (garagem) para veículos (devendo este abrigo constar do projeto arquitetônico).

§ 1º. Não é permitida a utilização das faixas de Afastamentos/Recuos frontais para a construção de abrigo para veículos. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 2º. É permitido encostar o abrigo de veículos em uma das divisas laterais até uma extensão máxima de 7,00m (sete metros), incluindo os beirais (que devem ter extensão máxima de 1,00m -um metro) e respeitando as faixas de Afastamentos/Recuos de frente e de fundos. A altura máxima do abrigo de veículos que utilize o recuo lateral não poderá exceder a medida de 3,00m (três metros), contada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura da garagem. Conforme legislação municipal vigente, a área máxima construída do abrigo, no recuo, não poderá exceder 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados). **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

§ 3º. Nos lotes de esquina e/ou lotes que fazem divisa com áreas verdes ou públicas de lazer, não é permitido encostar o abrigo de veículos nesta divisa. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

Artigo 16 - Cada unidade residencial deverá plantar ao menos uma árvore em frente ao imóvel e construir uma *caixa de infiltração* (caixas de brita ou areia) no solo.

§ 1º. A(s) árvore(s) deve(m) ser plantada(s) em frente ao imóvel, dentro da faixa de recuo/afastamento frontal, conforme normas da prefeitura.

§ 2º. A caixa de infiltração pode ser instalada dentro do recuo frontal, desde que respeitados recuos/afastamentos mínimos de 1,00m (um metro) em relação às divisas do lote. Esse dispositivo serve para induzir a recarga de águas da chuva, medida ecologicamente importante para diminuir as alterações provocadas pela impermeabilização do solo. Como anexo ao Manual do Usuário está um modelo da *caixa de infiltração*, sendo de responsabilidade do proprietário do lote a contratação de projetista para adequado dimensionamento da caixa e das tubulações. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

Artigo 17 - Os fechamentos das laterais e do fundo dos lotes devem ser executados, observadas as disposições abaixo:

- a) a altura de fechamento dos lotes será de 2,00m (dois metros), contados a partir do nível do piso acabado. Caso o muro esteja localizado em região de corte, o fechamento pode ficar na altura necessária à contenção (arrimo) mais um complemento não superior a 2,00m acima do arrimo. É de responsabilidade do proprietário do muro a instalação de fechamento como forma de proteção ao risco de queda em altura, onde tal risco existir;
- b) na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento; (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)
- c) o fechamento é permitido apenas a partir do recuo frontal de 5,00m (cinco metros); (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)
- d) aqueles lotes confrontantes com áreas verdes ou áreas de esporte e lazer que são considerados lotes com fechamento especial, terão fechamento nas divisas com essas áreas somente através de cerca viva, gradil ou vidro; (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)

TABELA DE LOTES COM FECHAMENTO ESPECIAL			
QD	LT	QD	LT
D	1; 22; 23; 45	M	1; 14; 15; 27
E	1; 24; 25; 47	N	1; 23; 24; 45
F	1; 24; 25; 46	O	1; 22; 23; 43
G	1; 11; 22	P	1; 25; 26; 50
H	1; 15; 16; 17 18; 19; 31	Q	1; 26; 26; 46
J	1; 15; 16; 30	R	1; 13; 15
I	1; 8; 15		
K	1; 6; 9		
L	1; 11; 12; 21		

§ 1º. Na utilização de gradis, cerca viva ou vidro, a altura de fechamento, 2,00m (dois metros), deve sempre ser respeitada, e, caso haja apoio em mureta de alvenaria, esta mureta não poderá exceder a altura de 0,5m (cinquenta centímetros); (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)

§ 2º. É vedado o uso de cerca elétrica sobre qualquer fechamento dos lotes. (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)

§ 3º. Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do lote deverão estar chapiscados nas faces externas. Já havendo muro anteriormente executado por vizinho, qualquer complemento de altura desse muro precisará receber o mesmo acabamento anterior ou receber o acabamento conforme acordado com o proprietário do muro.

Artigo 18 - Lotes com acesso por duas ruas (frente e fundos) são considerados lotes especiais, apresentam duas frentes, portanto o acesso poderá ser usado por ambas testadas, conforme projeto anexo ao Manual do Usuário. (Multas por descumprimento: Art. 39, alínea “D”)

Parágrafo Único: Os lotes confrontantes com áreas verdes ou de esporte e lazer não poderão ter acesso direto às mesmas.

Artigo 19 - A faixa de recuo frontal se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo permitido, porém, a implantação das lixeiras, da caixa de correio e da parede de serviço, utilizando-se, para

tanto, os padrões definidos pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS BOLONHA** constantes do Manual do Usuário. Qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual (mesmo que com cerca viva) ou edificação de qualquer elemento arquitetônico (como espelhos d'água, fontes, floreiras, etc) não será permitido. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**

Artigo 20 - No recuo frontal, deve-se preservar a integração visual e a continuidade com os terrenos adjacentes. Para que se adeque o terreno possibilitando o acesso à edificação, será permitida movimentação de terra e/ou construção de rampas com arrimo numa faixa de 2,50m (dois metros e meio), iniciando a partir da linha do recuo frontal rumo à divisa frontal, invadindo o recuo. A cota de entrada à edificação deve observar o disposto no Artigo 26.

Artigo 21 - A faixa de 2,00m (dois metros), destinada a passeio público, deve permanecer totalmente desobstruída, livre de quaisquer obstáculos ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio, devendo ser construída conforme o projeto anexado ao presente Regimento Interno. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**

Artigo 22 - Os lotes destinados à construção da portaria não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

Artigo 23 - A portaria será construída com acesso social e de serviço, sendo por esses acessos a única maneira de se adentrar e sair do Loteamento Fechado **JARDINS PORTO**.

CAPÍTULO IV RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Artigo 24 - É permitida a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha, bar molhado, etc.), considerando:

- a) deve ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**
- b) o pé-direito mínimo deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**
- c) a área construída da edícula não poderá ser superior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**
- d) toda face externa da edícula deverá ser revestida e pintada; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**
- e) deverão ser respeitados os afastamentos definidos no Artigo 13. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**

Parágrafo Único: A edícula não poderá ser edificada antes do início da construção principal.

Artigo 25 - Os aterros dos lotes não poderão ultrapassar a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), tendo como referência o nível do perfil natural do terreno. Caso o piso acabado do pavimento mais próximo ao perfil natural do terreno esteja em cota superior a este perfil, ainda que sem a presença de aterro, deve-se respeitar a altura de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) entre o piso acabado e o perfil natural do terreno. No que se refere aos cortes, observar-se-á, em regra, as disposições dos Arts. 20 e 26. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea "F")**

Parágrafo Único: O aterro e a diferença de nível do piso com o terreno natural tem a função exclusiva de equilibrar o desnível natural do terreno, não podendo ser utilizado com o propósito de elevar o patamar da edificação em relação ao meio fio.

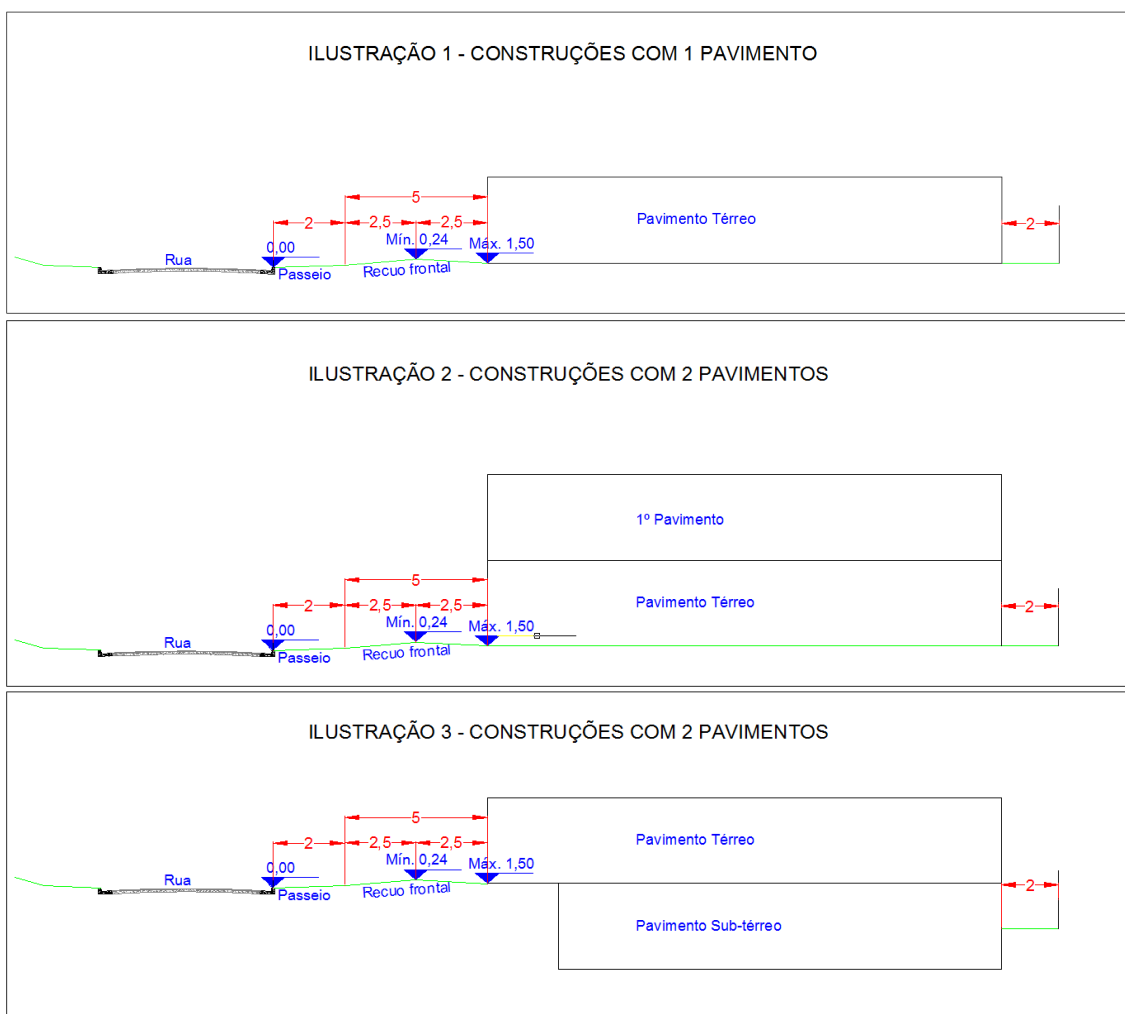
Artigo 26 - Os níveis de pisos acabados que compõem a fachada frontal da edificação, no alinhamento do recuo frontal de 5,00m, não podem ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do perfil natural do terreno.

Parágrafo Único: Em uma faixa de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) a partir da divisa frontal do lote, ou seja, na metade de toda extensão do recuo frontal de 5,00 (cinco metros), o terreno deverá estar no mínimo, 24cm (vinte e quatro centímetros) acima da cota do meio fio exatamente a sua frente. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

Artigo 27 - Serão aceitas construções com até 3 (três) pavimentos, desde que sejam respeitadas as normas quanto a cortes e aterros (vide artigos 20, 25 e 26) e as demais disposições deste regimento, em especial as dos artigos 31, 32, 33 e 34.

Parágrafo único: Para que pavimentos em níveis diversos não sejam considerados pavimentos diversos, mas sim escalonamento de patamares de um mesmo pavimento, deve-se respeitar a circulação sequencial do primeiro ao último patamar e os patamares devem respeitar desnível máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre si.

Artigo 28 - As edificações com um pavimento terão o mesmo denominado “pavimento térreo” (aquele de acesso à edificação). As edificações com dois pavimentos terão os mesmos denominados “pavimento térreo” e “pavimento superior” (aquele acima do térreo) ou “pavimento térreo” e “pavimento inferior” (aquele abaixo do térreo). Para qualquer desses casos, devem-se respeitar os recuos estabelecidos nos Artigos 14 a 19, conforme ilustrado abaixo:



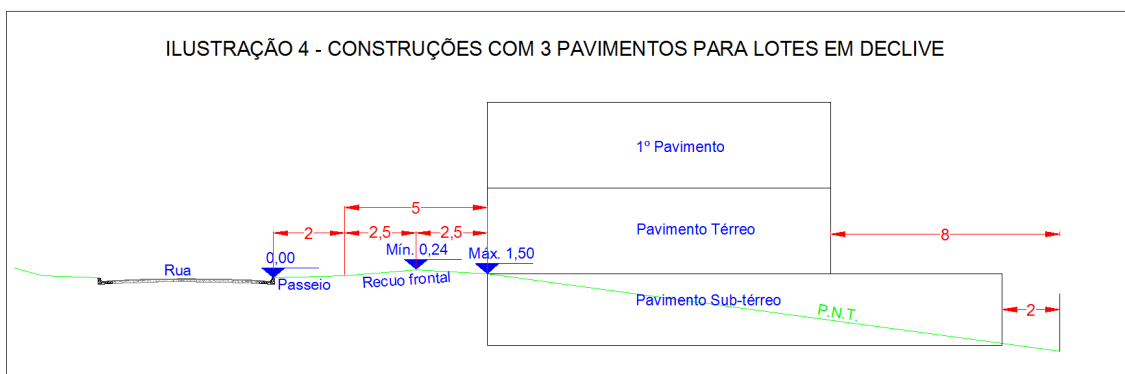
Artigo 29 – Os lotes em declive (aqueles que caem da frente para o fundo) poderão ser edificados com até 3 (três) pavimentos, atendendo, para tanto, as disposições dos parágrafos seguintes e os demais dispositivos deste Regimento (exceto Artigo 30).

§ 1º. Os pavimentos serão denominados: pavimento térreo (aquele construído para entrada à edificação), pavimento inferior (aquele construído abaixo da cota do meio-fio), e pavimento superior (aquele construído acima do pavimento térreo).

§ 2º. O pavimento inferior não poderá ter “pé-direito” inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). (Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)

§ 3º. A altura máxima da edificação, contada a partir do nível mais baixo de pavimento que compõe a fachada frontal até o ponto mais alto da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, casa de máquinas, caixa d’água, etc) será de 10,00m (dez metros).

§ 4º. O afastamento/recuo de fundo do pavimento térreo e do pavimento superior deverá corresponder a, no mínimo, 8,00m (oito metros), conforme ilustração abaixo; (Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)



§ 5º. Não será permitido, em nenhum caso, o acréscimo de qualquer outro tipo de pavimento além dos três citados neste Regimento, independentemente da nomenclatura adotada.

§ 6º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central do lote.

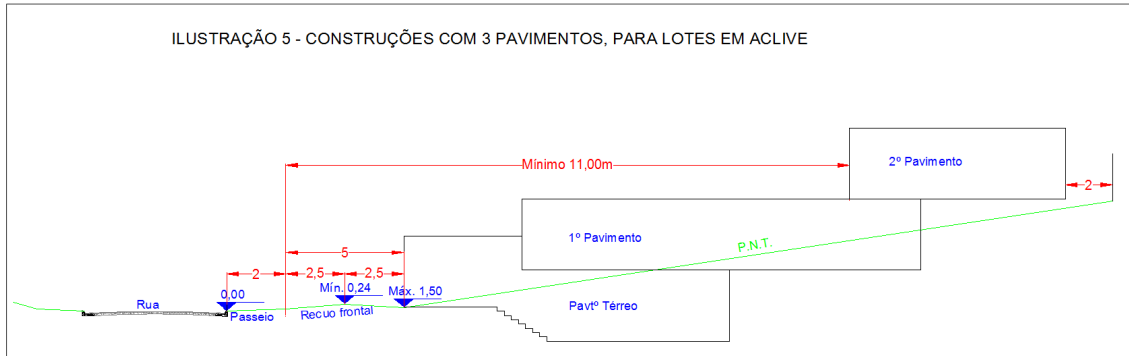
Artigo 30 – Lotes em aclave (aqueles que sobem da frente para o fundo) poderão ser edificados com até 3 (três) pavimentos, desde que respeitadas as disposições dos parágrafos seguintes e os demais dispositivos deste Regimento (exceto Artigo 29).

§ 1º. Os pavimentos serão denominados: pavimento térreo (aquele construído para entrada à edificação), 1º pavimento (aquele construído acima do pavimento térreo), e pavimento superior (aquele construído acima do 1º pavimento).

§ 2º. A altura máxima da edificação, contada a partir do nível mais baixo do pavimento de entrada até o ponto mais alto da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, casa de máquinas, entre outros, mas excluindo-se caixa-d’água) será de 10,00m (dez metros). Somente o abrigo de reservatórios d’água poderá exceder a altura máxima de 10,00m (dez metros) permitida em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

§ 3º. O afastamento/recuo frontal do pavimento superior deverá corresponder a, no mínimo, 11,00m (onze metros), conforme ilustração abaixo; (Multa por descumprimento: Art. 39, alínea

“F”)



§ 4º. Não será permitido, em nenhum caso, o acréscimo de qualquer outro tipo de pavimento além dos três citados neste Regimento, independentemente da nomenclatura adotada.

§ 5º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central do lote.

§ 6º. Não há limitação de corte para a implantação do pavimento térreo, desde que o nível dos pisos acabados que compõem a fachada frontal da edificação no alinhamento do recuo atendam o disposto no Art. 26.

Artigo 31 - Apenas uma das lajes de cobertura de pavimentos poderá ser usada como solarium, desde que não receba nenhum tipo de cobertura (telhados, pergolados, toldos fixos ou removíveis, entre outros). As demais lajes de cobertura não poderão ter nenhum tipo de ocupação.

Artigo 32 - A platibanda de envolvimento do telhado e o guarda-corpo de proteção contra queda não poderão apresentar altura superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 33 - O barrilete não poderá apresentar altura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do seu piso acabado até o ponto mais alto da sua cobertura e não poderá haver iluminação natural.

Artigo 34 - Todo e qualquer proprietário obriga-se a dar servidão, para passagem de águas pluviais e esgotos, nas faixas de recuos, desde que devidamente canalizados. **Importante ressaltar que a tendência é que o uso de servidão se dê na lateral mais baixa.**

Parágrafo Único. O eixo da rede deve distanciar-se, ao menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente e em primeiro grau pelos danos, inerentes à servidão, causados a terceiros. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

Artigo 35 - Após a autorização da administração da ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO, será permitida a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção e apoio da obra. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “D”)**

§ 1º. Esse barracão (depósito de materiais de construção) deverá ser demolido caso apresente características de abandono e/ou caso a obra não seja iniciada dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição da Autorização para Construção. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “D”)**

§ 2º. O barracão deverá ser edificado interligado ao sistema de esgoto do JARDINS PORTO, se este já estiver em operação. Caso o sistema de esgoto não esteja em operação, o barracão deverá ser dotado de fossa séptica e sumidouro de efluentes, os quais, porém, deverão ser imediatamente

interligados ao sistema, quando do início da operação deste.. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

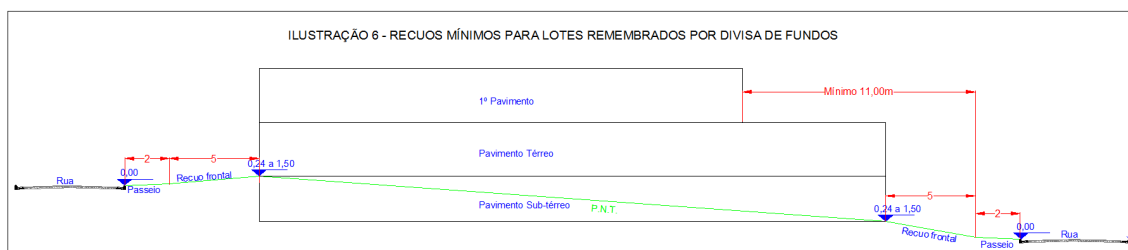
Artigo 36 - Cada residência receberá da administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO** duas lixeiras padronizadas, para separação de seu lixo em lixo seco e lixo orgânico, garantindo a coleta seletiva de lixo.

Artigo 37 - É obrigatório o desenvolvimento de projetos complementares aos de arquitetura por profissionais habilitados, visando ao conforto e segurança dos usuários, bem como ao perfeito atendimento às normas técnicas cabíveis. A responsabilidade sobre a contratação dos projetos é do proprietário do lote.

CAPÍTULO V REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 38 - É permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) dois ou mais lotes contíguos, pelas laterais ou pelos fundos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações deste regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para lembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos:

- a) frente mínima de um lote: 12,00m (doze metros); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- b) a área mínima de qualquer lote não poderá ser inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- c) para lembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos por divisa lateral, obrigatoriamente manter-se-á a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- d) para lembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, será permitida a sua unificação para configurar um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 12,00m (doze metros);
 - d.1) no lote resultante será permitida a construção de uma única habitação, com sua respectiva construção secundária incorporada e respeitando os recuos frontais de 5,00m (cinco metros). O projeto do “muro frontal”, a ser erguido no “fundo do lote” resultante da unificação, deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS PORTO**; **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
 - d.2) no lembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, em caso de construções com 3 (três) pavimentos, a característica de aclave/declive de cada lote original deve ser observada. Assim, no que tange ao recuo frontal dos diferentes pavimentos, deve-se observar os Artigos 31 e 32 do presente Regulamento.
 - d.3) nestes casos, será considerada como frente do terreno resultante do lembramento a testada cuja cota seja mais alta;



- e) para remembramento e posterior desmembramento de lotes, em hipótese alguma será possível a instituição de algum lote com metragem menor que a área mínima estipulada na alínea “b” acima e/ou com frente mínima com metragem inferior a 12,00m (doze metros); **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**
- f) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. **(Multa por descumprimento: Art. 39, alínea “F”)**

CAPÍTULO VI PENALIDADES

Art. 39º - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

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