

REGIMENTO INTERNO

JARDINS CAPRI

DO OBJETO

I - 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 CAPRI**, 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.

II - 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 CAPRI** 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 CAPRI**.

III. 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.

IV. 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.

V - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** 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.

VI - O conceito **JARDINS** de loteamento fechado, proposto e aplicado no Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**, 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.

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

VIII - 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 CAPRI** e de seus dependentes, nos termos de decreto expedido pela Prefeitura Municipal Competente.

DAS RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS

CAPÍTULO I DAS OBRAS

Artigo 1º - Das definições dos termos utilizados:

Afastamentos/ Recuos: Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas dos lotes, medidas perpendicularmente a estas.

Área construída: Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas, excetuando beirais.

Área coberta: Área da cobertura ou projeção dos pavimentos sobre o piso acabado e/ou perímetro externo da edificação.

Calçada ou passeio: Faixa, em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro público, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

Edícula: Edificação acessória separada do corpo da edificação principal do lote.

Elemento arquitetônico: é cada uma das partes funcionais, estruturais ou decorativas de uma obra arquitetônica. É um recurso utilizado para a composição do projeto, especialmente utilizados nas fachadas, como por exemplo, cornijas, marquises, jardineiras, balaústres, pergolados, beirais.

Logradouro público: Toda parcela de território de domínio público e uso comum da população.

Lotes de esquina: Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam.

Passagem de servidão: Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

Pergolado: Elemento arquitetônico apoiado em pilares ou em balanço, composto pelo conjunto de elementos paralelos ou não, feitos de materiais como madeira, alvenaria, concreto ou outro

Remembramento ou Unificação: Reagrupamento de lotes para constituição de novo(s) lote(s), com aproveitamento do sistema viário existente.

Subdivisão ou Desmembramento: Parcelamento caracterizado pela divisão de lotes.

Artigo 2º - 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 CAPRI**.

Artigo 3º - Faz-se necessária a prévia aprovação, pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** 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 aos 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 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 4º - A execução de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em lotes integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**, 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 5º - 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. 36, 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. 36, alínea “D”)**

Artigo 6º – Cada lote comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária obedecidas todas as demais disposições deste instrumento.

Artigo 7º - 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. 36, alínea “F”)**

Artigo 8º - A ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI deverá fiscalizar, notificar e multar construções inacabadas que apresentarem aspecto de abandono, podendo, inclusive, propor a competente ação demolitória.

CAPÍTULO III RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS

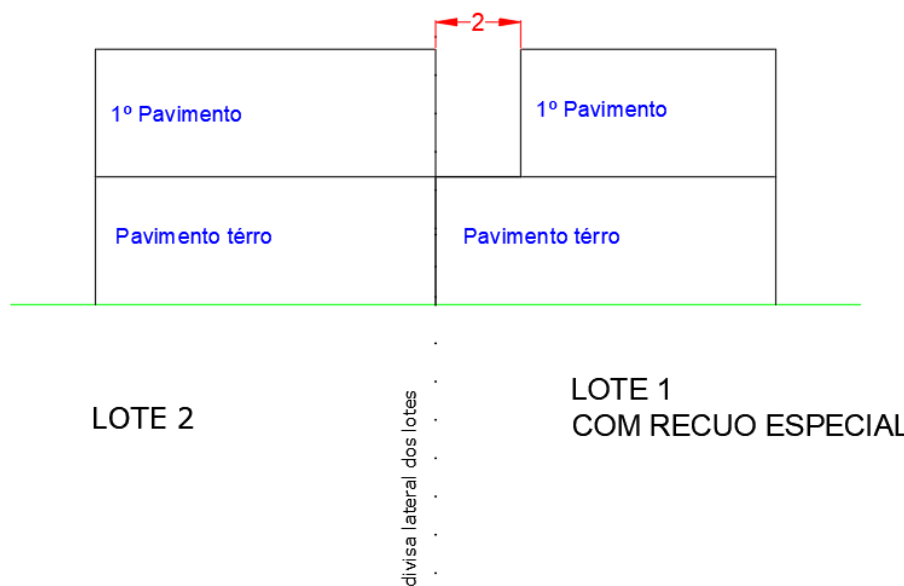
Artigo 9º - RECUOS DAS EDIFICAÇÕES - As edificações, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes afastamentos/recuos mínimos em todos os pavimentos, conforme regras específicas abaixo: **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

- 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. 36, alínea “F”)**
- b) Afastamento/Recuo de fundos: edificações em que a adição dos pés direitos some até 6,00m (seis metros) de altura, devem obedecer afastamento/recuo de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b.1) Caso a soma dos pés direitos supere 6,00m de altura, o recuo de fundos deverá ser de 2,00m (dois metros). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**.
- c) As edificações poderão ser edificadas sem atender o Afastamento/Recuo lateral no lado indicado (única e exclusivamente no lado indicado), desde que a soma dos pés direitos não ultrapasse 6,00m (seis metros), seja obedecido o modelo de afastamentos mínimos indicados no anexo 07 (sete) inserido no Manual do Cliente e a legislação vigente. Neste caso, o muro deverá ser construído completamente dentro dos limites do lote. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) Afastamento/Recuo de uma das laterais: edificações em que a adição dos pés direitos some até 6,00m de altura, devem obedecer aos afastamentos/recuos laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral não colada.
d.1) Caso a soma dos pés direitos supere 6,00m de altura, o recuo lateral deverá ser de 2,00m (dois metros) e deverá ser observado nas 02 (duas) laterais. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**.
- e) Os lotes indicados na tabela 01 que optarem por edificar rente à lateral, conforme tratado na alínea “c” deste artigo e indicado no anexo 07 (sete) inserido no Manual do Cliente, deverão ter nessa lateral, nos pavimentos acima do térreo, um recuo mínimo de 2,00m (dois metros), ou seja, a permissão de se edificar rente à divisa para os lotes indicados na lista só existe para o pavimento térreo ou inferiores. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- f) Lotes lembrados 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. 36, alínea “F”)**

TABELA DE LOTES RECUO ESPECIAL NO PAVIMENTO ACIMA DO TÉRREO			
QUADRA	LOTE	QUADRA	LOTE
01	01-19	18	01-41
02	01-27	19	09-10
03	10	20	01-40
04	01-28	21	13-14
05	13-14	22	11-12
06	15	23	06-07
07	13-14	24	13-14
08	01-24	25	01-24
09	01	26	12-13
10	01-18	27	01-26
11	10-11	28	09-10
12	16-17	29	01-21
13	10-11	30	01-31
14	01-30	31	01-24
15	12-13	32	01-21
16	01-38	33	01-14
17	14-15	34	01-07

(Tabela 01)

Ilustração 1 - Recuo diferenciado para construções contíguas conforme ANEXO. 7



§ 1º. Todos os afastamentos/recuos mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "d" serão tomados considerando a alvenaria da edificação principal e edículas. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 2º. Sacadas não deverão avançar sobre qualquer afastamento/recuo. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 3º. Projeções do beiral do telhado, bem como marquises, pergolados em balanço, jardineiras, brises e/ou elementos arquitetônicos verticais poderão avançar sobre os afastamentos/recuos no máximo 1,00m (um metro).

§4º Pergolados não cobertos poderão ser executados nos afastamentos/recuos, podendo colar no muro seus apoios/pilares, desde que estejam paralelos ao muro (se o muro estiver edificado integralmente dentro do lote, os apoios/pilares poderão estar inseridos no muro), e em extensão máxima de 7,00m (sete metros). Se o pergolado for edificado com altura superior ao topo do muro, o muro não poderá ser elevado até a altura do pergolado. O pergolado não poderá ter altura superior a 3,00 (três metros).

§5º Pergolados cobertos deverão observar os recuos constantes do Artigo 9º. Não se considera cobertura a utilização de plantas.

Artigo 10 – As piscinas, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes Afastamentos/Recuos mínimos: **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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. 36 alínea “F”)**
- b) Afastamento/Recuo de fundos: 50cm (cinquenta centímetros), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 50cm (cinquenta centímetros), medidos a partir da divisa lateral do terreno. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§1º A piscina, quando se tratar de divisa com APM's ou APP's, poderá ser edificada rente à divisa (sem a necessidade de execução de fechamento). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§2º Poderão encostar em muros de divisa, atendendo, contudo, as disposições do parágrafo abaixo:

- espelhos d'água; (Se o espelho d'água for edificado com profundidade superior a 40cm – quarenta centímetros, será considerado como piscina.)
- casa de gás, casa de máquinas e canil, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura;
- ducha e cascata, limitadas à altura do muro.

§3º Caso se opte por encostar casa de máquina, ducha, cascata, espelho d'água, garagem e/ou outras possibilidades aqui descritas, como canil e casa de gás, em divisa de lote, é necessário observar as seguintes condições:

- a) Na extensão da edificação dos elementos citados acima, deverá, obrigatoriamente, ser construído o muro da divisa para dentro do lote, ou seja, não será permitido compartilhar muro com o vizinho. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b) Na faixa de recuo lateral, bem como na faixa de recuo de fundo, onde ocorrer a servidão, deve-se deixar executadas as passagens de esgoto e água pluvial para possível interligação de lote vizinho. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) Caso os elementos objetos deste artigo, bem como piscina, não tenham ligação diretamente na rede de esgoto, deverá então ter ligação com a rede de drenagem

interna ao lote e ser direcionada à caixa de infiltração de águas pluviais. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”).**

Artigo 11 - A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

Artigo 12 – VAGAS DE VEÍCULOS - 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. 36, alínea “F”)**

§ 2º. É permitido encostar o abrigo de veículos em apenas uma das divisas laterais até uma extensão máxima de 9,00m (nove 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. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§ 3º. Nos 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. 36, alínea “F”)**

§ 4º Caso a construção da edificação principal esteja contígua ao lote vizinho e o cliente opte por deixar o abrigo de veículos na outra extremidade, este deverá ter total ciência de que terá bloqueado a construção de possíveis futuras passagens de servidão e, portanto, deverá executar qualquer passagem de servidão para minimizar risco perdas com demolição de sua construção.

Artigo 13 - Cada unidade residencial deverá construir uma *caixa de infiltração* (caixas de brita) no solo.

Parágrafo único. A caixa de infiltração pode ser instalada dentro do recuo frontal, desde que respeitados recuos/afastamentos laterais e de fundo, em relação às divisas do lote. Cada proprietário deverá contratar profissional especializado para cálculo de dimensionamento da caixa e suas tubulações, já que esse dispositivo serve para induzir a recarga de águas da chuva, medida ecologicamente importante para diminuir as alterações provocadas pela impermeabilização do solo e principalmente para amortecer o pico de chuvas, otimizando o sistema de drenagem e contribuindo para evitar enchentes nos rios. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

Artigo 14 – A execução dos fechamentos laterais e de fundo deverão atender as seguintes disposições:

- a) é necessário o fechamento das laterais e do fundo; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b) na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento, devendo ser executado necessariamente a partir do recuo frontal de 5,00m (cinco metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) a altura de fechamento dos lotes será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), contados a partir do nível do piso acabado; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

- d) caso o muro esteja localizado em região de corte, o muro pode ficar na altura necessária à contenção (arrimo) mais um complemento não superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) 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.);
- e) lotes confrontantes com áreas verdes, áreas de esporte e lazer, vias de pedestre e App's, que são considerados lotes com fechamento especial, poderão ter fechamento nessas divisas, contudo somente através de cerca viva, gradil ou vidro. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 1º. Na utilização de gradis, cerca viva ou vidro, caso haja apoio em mureta de alvenaria, esta mureta não poderá exceder a altura de 0,5m (cinquenta centímetros). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 2º. É vedado o uso de cerca elétrica sobre qualquer fechamento dos lotes. **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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 15 - 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. **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea "D")**

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

Artigo 16 - 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 CAPRI** 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. 36, alínea "F")**

§1º O elemento arquitetônico poderá avançar no recuo frontal, no máximo em 0,70m (setenta centímetros) a partir do alinhamento da fachada frontal, não podendo o mesmo ser habitável.

§2º Recomenda-se que dentro da faixa do recuo frontal, ou seja, 5m (cinco metros), seja feito o plantio pelo proprietário de ao menos uma árvore, sendo que a escolha da espécie não poderá interferir, prejudicar, impedir a infraestrutura existente, com por exemplo: rede elétrica, servidões, rede de esgoto, rede de água, poços de infiltração, dentre outros.

Artigo 17 - 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 23.

Artigo 18 - 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 e obedecer ainda criteriosamente as diretrizes municipais de acessibilidade. **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”)**

Artigo 19 - Os lotes destinados à construção da portaria não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

Artigo 20 - 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 CAPRI**.

CAPÍTULO IV RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Artigo 21 - 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. 36 alínea “F”)**
- b) a área construída da edícula não poderá ser superior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) toda face externa da edícula deverá ser revestida e pintada; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) deverão ser respeitados os afastamentos definidos no Artigo 9º. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

Parágrafo Único: A edícula não poderá ser utilizada, inclusive para fins de lazer, antes da finalização da construção principal.

Artigo 22 - Os aterros dos lotes não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,00m (três metros), 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 3,00 (três metros) 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. 17 e 23. **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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 23 - 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. 36 alínea “F”)**
“CONFIRMAR A MULTA”

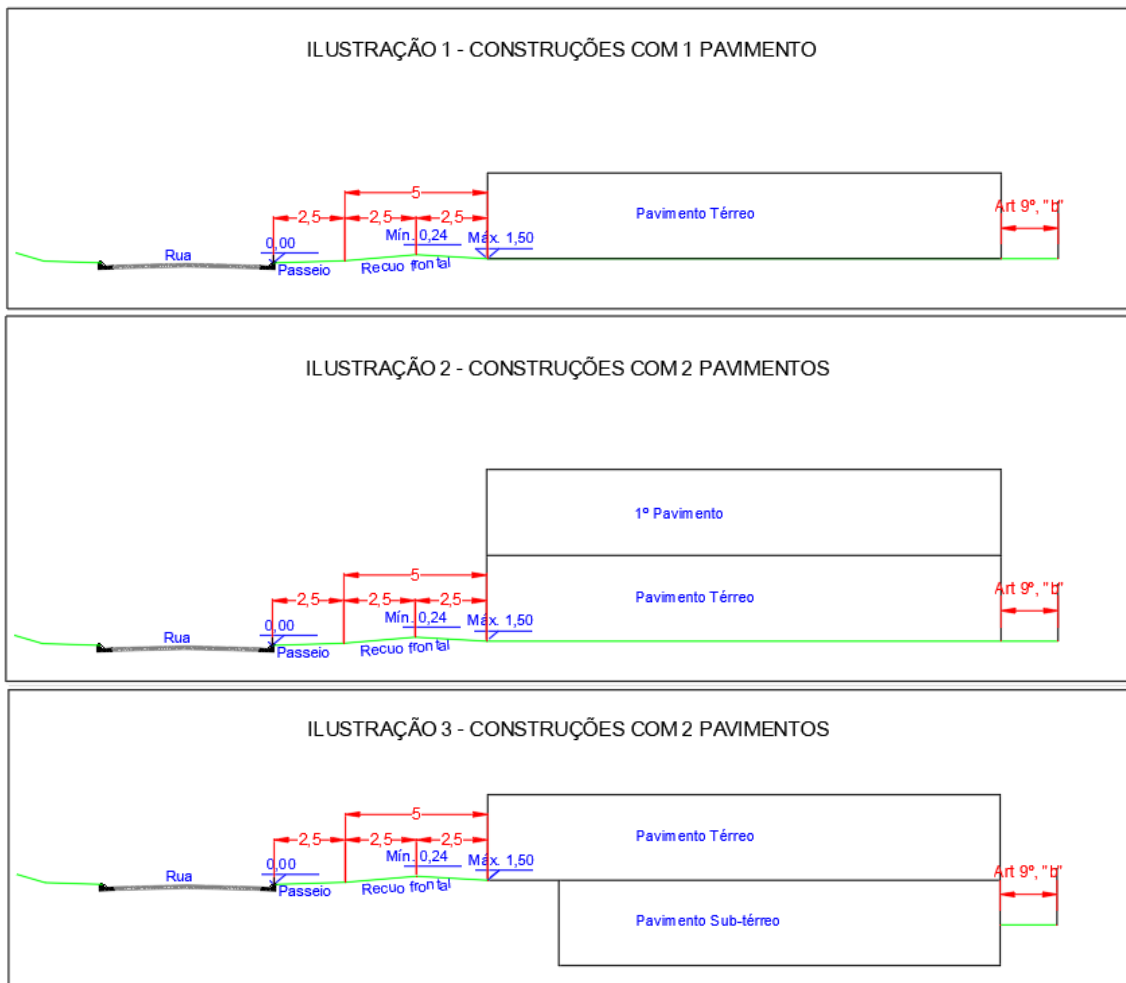
Artigo 24 - Não há limitação de corte nos terrenos em declive ou nos em aclave, porém deve se repetir as demais regras contidas no presente Regimento Interno. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

Artigo 25 – Serão aceitas construções com até 3 (três) pavimentos, desde que sejam respeitadas as normas quanto a cortes e aterros (vide artigos 17, 22 e 23) e as demais disposições deste artigo, em especial as dos artigos 26, 27 e 28.

§1º Para que os pavimentos em níveis diferentes 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 o patamar mais baixo e mais alto.

§2º Não serão aprovados pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** projetos com área construída inferior a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). Contudo, as obras poderão ser realizadas em etapas, sendo que a primeira a ser construída, necessariamente, deverá possuir no mínimo 90m² (noventa metros quadrados), podendo a edificação ser habitada quando o acabamento externo estiver pronto, acabado e finalizado, com as portas e janelas instaladas, recuo frontal gramado e acesso de veículos e pedestres prontos.

Artigo 26 - 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 “1º pavimento” (aquele acima do térreo) ou “pavimento térreo” e “pavimento sub térreo (aquele abaixo do térreo). Para qualquer desses casos, devem-se respeitar os recuos estabelecidos nos Artigos 09 a 14, bem como os demais estabelecidos neste regimento, conforme ilustrado abaixo:

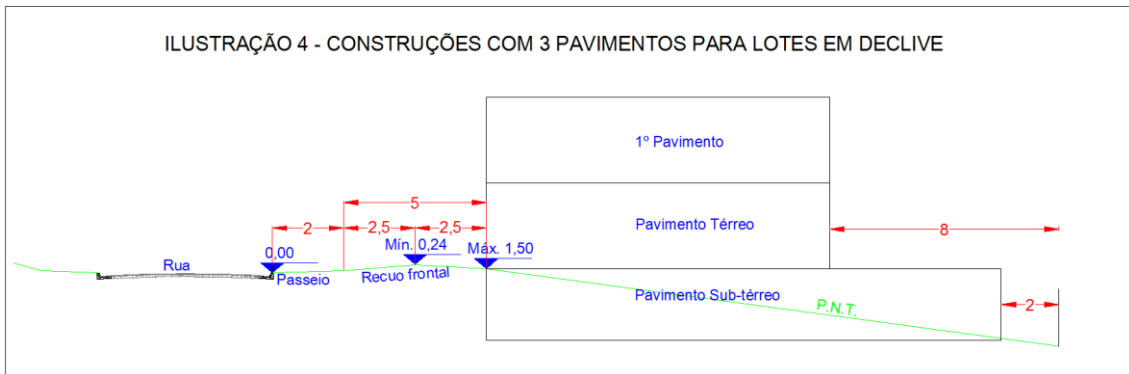


Artigo 27 – Os lotes em declive (aqueles que caem da frente para o fundo) poderão ser edificados com até 3 (três) pavimentos, atendendo, para tanto, as disposições dos parágrafos seguintes e os demais dispositivos deste Regimento (exceto Artigo 28, que trata de lotes em active).

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

§ 2º. 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).

§ 3º. O afastamento/recuo de fundo do pavimento térreo e do 1º pavimento deverá corresponder a, no mínimo, 8,00m (oito metros), conforme ilustração abaixo; **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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.

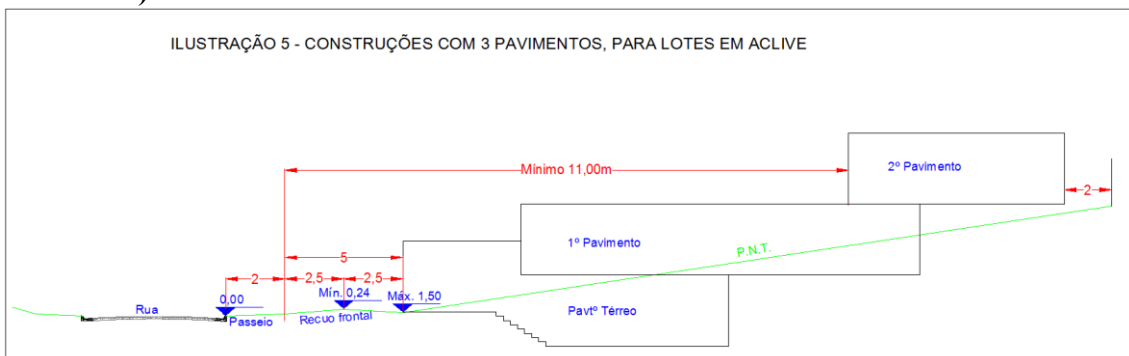
§ 5º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central do lote.

Artigo 28 – Lotes em aclive (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 27, que trata de lotes em declive).

§ 1º. Os pavimentos serão denominados: pavimento térreo (aquele construído para entrada à edificação), 1º pavimento (aquele construído acima do pavimento térreo), e 2º pavimento (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. 36, 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.

Artigo 29 - 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 30 - 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 31- 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. Caso o proprietário de lote decida encostar alguma edificação sobre a divisa, deve observar ao disposto no Artigo 10. Caso não haja edificação encostada na divisa, 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. 36, alínea “F”)**

Artigo 32 - Após a autorização da administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**, será permitida a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção e apoio da obra. **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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. 36, alínea “D”)**

§ 2º. O barracão deverá ser edificado interligado ao sistema de esgoto do **JARDINS CAPRI**, 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. 36, alínea “F”)**

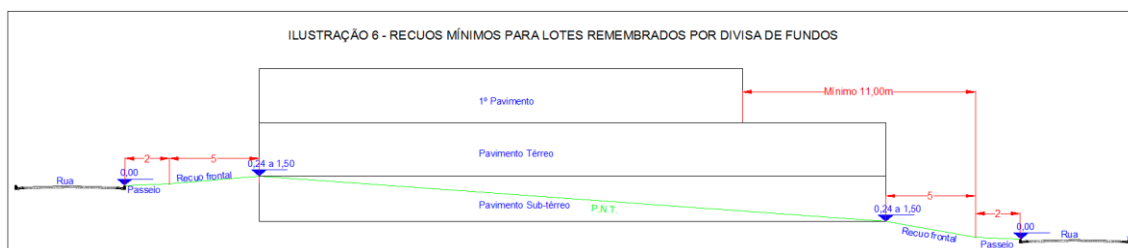
Artigo 33 - Cada residência receberá da administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** duas lixeiras padronizadas, para separação de seu lixo em lixo seco e lixo orgânico, garantindo a coleta seletiva de lixo.

Artigo 34 - 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 35 - 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: 10,00m (dez metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”)**
- b) a área mínima de qualquer lote não poderá ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) para remembramento 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. 36, alínea “F”)**
- d) para remembramento (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 10,00m (dez 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 CAPRI**; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d.2) no remembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, em caso de construções com 3 (três) pavimentos, a característica de aclive/declive de cada lote original deve ser observada. Assim, no que tange ao recuo frontal dos diferentes pavimentos, deve-se observar os Artigos 27 e 28 do presente Regulamento.
- d.3) nestes casos, será considerada como frente do terreno resultante do remembramento 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 10,00m (dez metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, 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. 36, alínea “F”)**

CAPÍTULO VI PENALIDADES

Art. 36 - 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