

REGULAMENTO DE NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS

FLORAIS DA MATA

É condição essencial ao Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Com Pacto Adjetivo de Financiamento Com Alienação Fiduciária a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no CONDOMÍNIO FLORAIS DA MATA, e serão cumpridas pelos ora COMPRADORES, e por seus sucessores, a que título for, cientes de que também todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverão constar o regulamento ora imposto.

I – DO OBJETO

Art. 1º - O presente regulamento estabelece regras e restrições com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a aprovação de projetos e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos. Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 2º - As disposições do presente regulamento aplicam-se indistintamente a todas as unidades autônomas e devem ser cumpridas por todos os condôminos.

~~Art. 3º - É de responsabilidade do condômino, informar aos projetistas, empreiteiros e aos prestadores de serviços da obra sobre as disposições contidas neste regulamento.~~

Art. 3º - É de responsabilidade do condômino e condomínio informar aos projetistas, empreiteiros e aos prestadores de serviços da obra sobre as disposições contidas neste regulamento. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 4º - O condômino responde pelas infrações às disposições, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento.

Parágrafo único – Quando a obra for contratada pelo condomínio, quem sofrerá e será responsável ao cumprimento das penalidades previstas neste regulamento será o prestador do serviço. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

II – DOS USOS

Art. 5º - Não é permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por unidade autônoma, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (Multa C)

Art. 6º - Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar e de edificações para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma que nunca se exerçam nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer estabelecimento de ensino ou que se preste a serviços de aulas complementares de reforço, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, "lan house", templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc. (Multa C)

Art. 7º - Não é permitida a execução de edificação pré-fabricada - construção em série - quando esta for caracterizada por projetos pré-definidos. (Multa C)

~~Art. 8º - A edificação que utilizar estrutura pré-fabricada em uma das etapas da obra, atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo, poderá ter a sua execução permitida, desde que tenha a autorização do Conselho Deliberativo do Condomínio. (Multa C)~~

Art. 8º - A edificação que utilizar estrutura pré-fabricada em uma das etapas da obra, atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo, poderá ter a sua execução permitida, desde que tenha a

autorização do Conselho Consultivo do Condomínio. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 9º - É permitida a criação de animais domésticos (cães, gatos e pássaros) desde que restritos aos limites da unidade autônoma de cada condômino. Neste caso o projeto deverá contemplar uma área específica e delimitada para abrigar estes animais. (Multa C)

Parágrafo único – Os dejetos deverão ser dispensados em local apropriado, não podendo ter ligação com a drenagem de águas pluviais. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

III – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

~~Art. 10 – Somente o Condômino adimplente com as suas obrigações cartorárias (escritura, se venda à vista, ou contrato de compra e venda registrado no cartório de circunscrição do imóvel, se a aquisição foi por meio de financiamento) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.~~

Art. 10 - Somente o Condômino adimplente com suas obrigações perante o condomínio, comprovado mediante documento de nada consta, e detentor de escritura ou contrato de compra e venda reconhecido firma ou proposta de venda da incorporadora poderá dar entrada em processo de aprovação de projetos. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 1º – A existência de débitos de qualquer natureza junto ao Condomínio ou a Gincovgd Alfa, devidos por proprietários anteriores, impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, enquanto tais débitos não sejam regularizados.~~

Parágrafo único. A existência de débitos de qualquer natureza junto ao Condomínio, devidos por proprietários anteriores, impedirá a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, enquanto tais débitos não sejam regularizados. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 2º – Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, Nada Consta da Gincovgd Alfa (solicitado no setor de carteira da Gincovgd Alfa, quando se tratar de imóvel financiado), bem como o Nada Consta do Condomínio (solicitado ao Setor Financeiro do Condomínio). **(supressão ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**~~

Art. 11 - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. (Multa C)

~~Art. 12 – Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT (Registro da Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto. Caso o setor de aprovação julgue necessário serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais para o perfeito entendimento do mesmo. Os projetos deverão ser acompanhados de uma cópia do contrato de aquisição registrado no cartório da circunscrição imobiliária da unidade autônoma ou cópia da escritura do imóvel.~~

~~Art. 12 – Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT (Registro da Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto. Caso o setor de aprovação julgue necessário serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais para o perfeito entendimento do mesmo. Os projetos deverão ser acompanhados de uma cópia do contrato de aquisição registrado no cartório da circunscrição imobiliária da unidade autônoma ou cópia da escritura do imóvel.~~

Art. 12 - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer ao Condomínio, 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT - Registro da Responsabilidade Técnica ou ART -

Anotação de Responsabilidade Técnica do autor do projeto, assinado pelo responsável pela elaboração e pelo Proprietário. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 1º - O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, planta de cortes e fachadas, planta de cobertura e a planta de situação/localização.~~

§ 1º. O projeto e os demais documentos deverão ser entregues por meio digital, podendo o condomínio adotar sistemas eletrônicos. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 2º - Na planta de cortes deverá ser indicada a LNT (linha natural do terreno) e na planta de situação as curvas de nível do terreno, que também poderão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos. Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas.~~

§ 2º - O projeto arquitetônico deverá contemplar a planta baixa, cortes e fachadas, planta de cobertura, planta de permeabilidade, a situação e localização. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 3º - Nos cortes deverá ser indicada a LNT - Linha Natural do Terreno e na planta de situação as curvas de nível do terreno, que também deverão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos, devendo nas cotas dos cortes ser apresentadas as cotas de aterros, bem como corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 4º - O levantamento topográfico deverá ser apresentado devidamente assinado pelo profissional e pelo proprietário, em folha separada, independente do projeto arquitetônico, com a respectiva ART. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 5º - Deverão constar na planta baixa todos os níveis acabados, inclusive nos recuos e jardins. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 6º - É recomendável a execução de drenagem no perímetro do lote de construção da obra, sendo a mesma de total responsabilidade do condômino. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 7º - Quando necessário utilizar servidão, apresentar o projeto delimitando a passagem no lote vizinho bem como a autorização do mesmo, devendo, desde já, ser indicado o lado por onde deverá passar a servidão. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 8º - Identificar em planta baixa a RN - Referência de Nível e qual a cota topográfica equivalente. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 9º - O Memorial Construtivo deverá ser apresentado somente em relação ao sistema construtivo, não sendo necessário as especificações dos materiais. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 13 - Aprovado o projeto, o Condômino deverá fornecer duas cópias do projeto sendo que o Condomínio reterá uma delas. A outra cópia devidamente certificada deverá ser encaminhada pelo condômino para apreciação das autoridades competentes.~~

Art. 13 - Aprovado o projeto, o condômino deverá fornecer duas cópias do projeto, sendo que o condomínio reterá uma delas, devendo a outra cópia ser guardada em uma pasta no canteiro de obras, para utilização pelos fiscais de obras. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 14 – Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de ½ (meio) salário mínimo, cujo valor será pago através de boleto bancário solicitado junto ao Setor Financeiro do Condomínio ou junto ao Setor de Carteira da Gincovdg Alfa (enquanto o Condomínio não for entregue oficialmente).~~

Art. 14 - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de ½ (meio) salário mínimo, cujo valor será pago através de boleto bancário solicitado junto ao condomínio ou à administradora. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Parágrafo único - O projeto que apresentar modificações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área total construída será considerado como um novo projeto e será cobrada uma nova taxa de aprovação.

~~Art. 15 – Após a aprovação do projeto e apresentado o protocolo de solicitação da aprovação junto aos órgãos competentes, será permitida a construção de tapume, barracão de apoio e muro, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra. (Multas C)~~

Art. 15 - Após a aprovação do projeto pelo condomínio, o condômino deverá apresentar o protocolo de solicitação de alvará de obra junto a Prefeitura Municipal de Várzea Grande e agendar com o setor técnico do condomínio reunião de início de obra, onde deverão participar o condômino, o técnico responsável e o encarregado que ficará na obra, somente então será autorizado o início da obra. (Multas C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 16 – Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo Condomínio e pelas autoridades competentes, cópia do presente Regulamento, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativos à obra emitida pelo Condomínio. Deverá ser permitido o manuseio dos referidos documentos pela fiscalização do Condomínio. (Multas B)~~

Art. 16 – Ao iniciar a obra e durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pelo condomínio e pelas autoridades competentes, cópia do presente Regulamento, bem como as autorizações, os comunicados e as instruções relativas à obra, emitidas pelo condomínio, sendo permitido o manuseio dos referidos documentos pela fiscalização do condomínio. (Multas B) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 17 – O Condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.~~

Art. 17 - O condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades autônomas, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas, sendo usado na fiscalização os projetos aprovados pelo condomínio e órgãos competentes, que deverão estar na pasta da obra, se for o caso, a fim de verificar o integral cumprimento das disposições do presente Regulamento. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ Único – O proprietário deverá permitir o acesso à unidade autônoma, obra ou edificação pela pessoa designada pelo Condomínio, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada. (Multas C)~~

Parágrafo único - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade autônoma, obra ou edificação pela pessoa designada pelo condomínio, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra estiver concluída e habitada, não podendo em hipótese alguma negar permissão à fiscalização. (Multas C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 18 - O condômino não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido ao Condomínio. As obras ou serviços nestas condições serão considerados irregulares, sujeitas às multas e as penalidades cabíveis, bem como poderá ser solicitada a paralisação da obra, até que se regularize a aprovação do projeto junto ao Condomínio. (Multas C)

Parágrafo único – Quando ocorrer alteração interna, não abrangida por norma do condomínio, o novo projeto poderá ser apresentado no final da obra. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 19 - O Condomínio não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

~~§ 1º - O Condomínio dispõe de uma planta geral das unidades autônomas, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização das mesmas.~~

§ 1º - A locação do terreno é de total responsabilidade do condômino e, caso os marcos tenham sido perdidos, cabe ao condômino fazer uma nova demarcação. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 2º - A aprovação do projeto não implica na responsabilidade do Condomínio no tocante à propriedade da unidade autônoma ou sua correta demarcação.

IV – DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

~~Art. 20 – É permitido lembrar e/ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de Análise de Projeto. Todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C)~~

Art. 20 - É necessário lembrar ou desdobrar unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma ou mais unidades autônomas, devendo a nova escritura lembrada ou desmembrada ser apresentada junto com a solicitação de análise de projeto. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Parágrafo único. Todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a essas novas unidades autônomas, além das seguintes restrições abaixo classificadas: (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

I - Testada mínima da unidade autônoma: 12,50 m (doze metros e meio);

II - Área mínima da unidade autônoma: 368,83 m² (trezentos e sessenta e oito metros e oitenta e três centímetros quadrados);

III - Para as unidades autônomas contíguas por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;

IV - Para as unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de uma única unidade autônoma, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 21 e sendo observados os valores de testada mínima.

V - Na unidade autônoma lembrada, somente será permitida a construção de uma única residência com a sua respectiva construção secundária.

VI - Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, nas unidades autônomas.

V – DOS RECUOS

Art. 21 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: (Multa C)

a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);

b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);

c) Recuos laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

d) Recuo entre a construção principal e a secundária: 3,00m (três metros);

e) Recuos: lateral e de fundo da unidade autônoma com divisa para a APP, área verde, espaços livres ou área comum: 2,00m (dois metros).

~~§ Único - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada~~

Parágrafo único - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada ao eixo do lote. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 22 - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C)~~

Art. 22 - As projeções de sacadas, floreiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 1º - Somente a garagem poderá ser encostada no muro de divisa. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 2º - Os reservatórios subterrâneos e poços artesianos poderão ser executados somente no recuo frontal, em hipótese alguma poderá ser feito nos recuos laterais. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 23 - O pavimento subsolo e a edificação secundária deverão respeitar a todos os recuos acima definidos, exceto aquele que se destinará ao abrigo de veículos. (Multa C)

~~Art. 24 - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises poderão avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro) contados da alvenaria acabada e deverão ser cotados em plantas baixas. (Multa C)~~

Art. 24 - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises, sem uso, nos recuos laterais e de fundos, poderão avançar sobre as faixas de recuo, no máximo 50% (cinquenta por cento) do recuo contado da alvenaria acabada e deverão ser cotados em planta baixa e de cobertura. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Parágrafo único - Nos recuos frontais, a projeção das marquises e beirais, sem uso, poderá avançar sobre as faixas de recuo mínimo obrigatório, obedecendo à projeção máxima de 1,00 m (um metro) contado da alvenaria acabada e deverão ser cotados em plantas de cobertura. (Multa C). **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 25 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos. Poderão ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à linha natural do terreno - LNT, ou executados com pilares locados sobre a linha divisória da unidade autônoma. No recuo frontal os pergolados poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro), contados a partir da alvenaria acabada. (Multa C)~~

Art. 25 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre os mesmos, podendo ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação à LNT - Linha Natural do Terreno, ou executados com pilares locados sobre a linha divisória da unidade autônoma, sendo que no recuo frontal os pergolados poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00 m (um metro), contado a partir da alvenaria acabada. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Parágrafo único - O condômino poderá construir os pergolados sobre o muro de divisa e com o limite de altura de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno, desde que, o proprietário da unidade autônoma vizinha, conceda formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada à administração do Condomínio. (Multa C)~~

Parágrafo único - O condômino poderá construir os pergolados sobre o muro de divisa e com o limite de altura de 3,50 m (três vírgula cinco metros) em relação ao nível natural do terreno, desde que o

proprietário da unidade autônoma vizinha conceda formalmente autorização, a qual deverá ser apresentada à administração do Condomínio. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 26 - É permitida a construção de piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma, desde que não seja na faixa de servidão. (Multa C)

~~Art. 27 - É permitida a construção de garagem (somente para uso de veículos) no recuo lateral, desde que a sua extensão (a partir do recuo frontal), incluindo a cobertura, não seja superior a 7,00m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), contados da linha natural do terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura. (Multa C)~~

Art. 27 - É permitida a construção de garagem, exclusiva para uso de veículos, e deverá respeitar o recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou deverá obrigatoriamente encostar na divisa, desde que a sua extensão, a partir do recuo frontal, incluindo a cobertura, não seja superior a 7,00 m (sete metros) na divisa e a sua altura não ultrapasse 5,0 m (cinco metros), contados da LNT - Linha Natural do Terreno (LNT) ao ponto mais alto da cobertura, devendo apresentar: (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

I – as cotas de níveis originais nas extremidades da garagem. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

II – os cortes, nos pontos mais críticos em relação as alturas de cortes e aterros. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 28 - No caso da existência de garagem, piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, sobre a faixa de recuo lateral, somente será permitida a construção, se todos estiverem na mesma lateral. (Multa C)

Parágrafo único – Quando a garagem, não estiver encostada em nenhuma das laterais, a piscinas, decks, ducha, cascata e casa de bomba, canil e abrigo de gás deverão estar na mesma lateral. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 29 - É permitida a execução de canteiros e jardins nos recuos laterais e de fundos.

~~Art. 30 - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitida a execução de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, estátuas casa de bombas. Somente os acessos para pedestres e veículos situados dentro do recuo poderão ser pavimentados. (Multa C)~~

Art. 30 - A faixa de recuo frontal somente poderá ser usada como jardim, não sendo permitida a execução de qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água e fontes, exceto o reservatório e casa de bombas que podem ser construídos no local, desde que fiquem não aparentes, cobertos pela vegetação do jardim. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Parágrafo único. Somente os acessos para pedestres e veículos situados dentro do recuo poderão ser pavimentados. (Multa C)

VI – EDIFICAÇÕES

Art. 31 - A soma da área total construída das construções principal e secundária e a piscina não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados). (Multa C)

Art. 32 - A área de construção real de edificação (inclusive pilotis), será no máximo equivalente a uma vez a área da unidade autônoma, ou seja, um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,00 (um). (Multa C)

Art. 33 - A área de projeção da construção principal (com um ou mais pavimentos), somada a área da construção de outras edificações (edificação secundária, área de serviço, churrasqueira, sauna, etc), não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área da unidade autônoma; ou seja, uma taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento). (Multa C)

§ Único – Quando o projeto contiver piscina, a área da mesma não será incluída na taxa de ocupação.

Art. 34 - O coeficiente de permeabilidade da unidade autônoma não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, a unidade autônoma deverá ter uma área permeável mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em relação a sua área total. (Multa C)

~~Art. 35 – Toda construção poderá ter mais que dois pavimentos acima do nível da rua, desde que a edificação principal obedeça à altura máxima de 12,00m (doze metros) a qualquer ponto do terreno. (Multa C).~~

Art. 35 - Toda construção poderá ter mais de dois pavimentos acima do nível da rua, desde que a edificação principal obedeça à altura máxima de 12,00m (doze metros), a partir da LNT - Linha Natural do Terreno, em toda a extensão do lote (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 36 – A construção secundária (área de serviço, churrasqueira, sauna, etc.) será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando respeitado o recuo de fundo de 1,00m (um metro) ou altura de 4,00m (quatro metros) quando respeitado o recuo de fundo de 2,00m (dois metros). Deverá ter afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à construção principal, respeitados os recuos laterais. (Multa C).~~

Art. 36 - A construção secundária, circunscrevendo área de serviço, churrasqueira, sauna, dentre outras, será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), quando respeitado o recuo de fundo de 2,00 m (dois metros) ou altura de 4,00 m (quatro metros), quando houver recuo maior que 3,00 m (três metros) de fundo. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Parágrafo único. A construção secundária deverá ter afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) em relação à construção principal, respeitados os recuos laterais. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 37 - Nas unidades autônomas situadas nos extremos das quadras é permitida a construção da edificação secundária desde que respeitado o afastamento mínimo de divisa. (Multa C)

Art. 38 - Todas unidades autônomas situadas nos extremos das quadras, não poderão ter o acesso as edificações pelas suas laterais.

§ Único – As unidades autônomas que possuem seus limites com APP, área verde, espaços livres ou área comum e aquelas situadas ao longo da Avenida das Árvores com canteiro central, deverão ter acesso à garagem somente pela frente da unidade autônoma. (Multa C).

~~Art. 39 – Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação principal ou secundária (edícula) não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,00m (um metro) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C)~~

Art. 39 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas, não compreendidas pela edificação principal ou secundária (edícula), não é permitida a execução de aterro e cortes que ultrapassem a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível natural do terreno, mesmo que provisório. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 1º – Em todos os cortes, deverão ser apresentadas as alturas de cortes e aterros. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 2º – Os cortes deverão ser passados nos pontos mais críticos. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 3º – É obrigatória a apresentação: **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

I – do RN e identificação da cota correspondente;

II – de todos os níveis acabados, inclusive nas áreas externa e jardins;

III – das cotas de níveis nas extremidades do lote.

VII – DOS MUROS E CALÇADAS

~~Art. 40 – É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,00m (um metro), porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. (Multas C)~~

Art. 40 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), porém, no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada. (Multas C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 41 – É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal. Poderão ser executados com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. (Multas C)~~

Art. 41 - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação ao nível natural do terreno. (Multas C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 1º – O condômino poderá construir os muros de divisas com altura superior a 3,00m (três metros) e com o limite de altura de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno, desde que os proprietários das unidades autônomas vizinhas, em comum acordo, concedam formalmente uma autorização, que deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multas C)~~

§ 1º - O condômino poderá construir os muros de divisas com altura superior a 3,0m (três metros) e com o limite de altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetro) em relação ao nível natural do terreno, desde que os proprietários das unidades autônomas vizinhas, em comum acordo, concedam formalmente a autorização, que deverá ser apresentada ao Condomínio. **(Multas C) (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 2º – Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação na unidade autônoma vizinha. (Multas B)~~

§ 2º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e aplicado selador branco, não podendo ser pintado enquanto não houver edificação na unidade autônoma vizinha. (Multas B) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 3º – Caso o muro seja construído em bloco de concreto, não será necessário observar o disposto no §2º do art. 41. **(supressão ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**~~

Art. 42 - É permitido o fechamento lateral da unidade autônoma e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 5,00m (cinco metros) de recuo frontal. (Multas C)

~~Art. 43 – Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas verdes, áreas comuns ou APP (área de preservação permanente), somente poderão fazer fechamento com cerca viva, a~~

~~um limite de altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).~~

Art. 43 - Todas as unidades autônomas que possuem divisas com as áreas verdes, áreas comuns, recuo ambiental ou APP – Área de Preservação Permanente e pista de caminhada, poderão fazer fechamento somente com vidro, brise de madeira ou concreto e cerca viva plantada sobre uma tela metálica, com limite de altura de 2,5 0 m (dois metros e cinquenta centímetros), após o recuo obrigatório. **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ Único — É permitida a colocação de tela metálica junto à cerca viva, desde que fique encoberto pela vegetação, observando-se a altura total de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno. É proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C).~~

Parágrafo único. É proibida a execução de mureta e pilares de concreto para a instalação da tela metálica. (Multa C). **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 44 — As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo Condomínio. Todas as calçadas deverão ser executadas com duas faixas, sendo 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura em concreto desempenado e 0,75m (setenta e cinco centímetros) de largura em grama junto ao meio-fio. No caso das calçadas ao longo da Avenida das Árvores a execução será feita em duas faixas de 1,25 (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura cada, sendo metade em concreto desempenado e metade em grama junto ao meio-fio. (Multa C)~~

Art. 44 - As calçadas deverão obrigatoriamente ser executadas com duas faixas, sendo 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura em concreto desempenado e 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) em grama junto ao meio-fio (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 1º - O condômino que tiver lote de esquina, será responsável pela execução da calçada lateral, quando em divisa com rua, obedecendo as dimensões descritas no *caput* deste artigo. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 2º - Não é permitida a execução de degraus na calçada, devendo esta constituir uma faixa contínua de pavimento, exceto pelas rampas de acessibilidade e de acesso de veículos, conforme NBR 9060. (Multa C)~~

§ 2º - Não é permitida a execução de degraus na calçada, devendo esta constituir-se uma faixa contínua de pavimento, exceto pelas rampas de acessibilidade e de acesso de veículos, conforme NBR 9050. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 3º - Não é permitida a aplicação de tintas, resinas ou quaisquer tipos de revestimentos sobre o concreto desempenado da calçada. (Multa C)

§ 4º - Todas as calçadas a serem construídas deverão atender aos anexos 1 e 2 deste regulamento. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

VIII – DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

~~Art. 45 — As instalações: elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via pública até a edificação principal. (Multa C)~~

Art. 45 - As instalações, compreendendo elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via pública até a edificação principal. (Multa C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 1º - As ligações provisórias deverão ser subterrâneas, não podendo ser utilizado postes ou padrão. Deverá ser executada uma caixa em alvenaria ou poderá ser executada a instalação definitiva.

§ 2º - A ligação de esgoto provisória somente poderá ser feita no esgoto da edificação, não podendo em hipótese alguma ser utilizado o ramal dos vizinhos. (Multa C)

§ 3º - O medidor de energia deverá ser instalado paralelo e ou perpendicular ao muro de divisa na faixa de recuo lateral, desde que embutido no muro, não podendo ser instalado no recuo frontal, e quando divisa com área verde, poderá ser perpendicular a cerca viva e, quando no lote for necessário passar servidão, a mesma deverá ser deixada pronta. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 4º - É obrigatório: (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

I – a instalação tela de proteção de detritos, quando a edificação for acima da altura do muro, caso exista obras habitadas no lado e fundo do lote;

II - o uso de lona na cor azul sobre contêineres “bota-fora” fora das obras, no período noturno, sábado, feriado e domingo;

III – o uso de lixeira-padrão do condomínio para lixos orgânicos produzidos nas obras.

§ 5º - Após a desforma da laje, o material reutilizável deverá ser armazenado de forma organizada, devendo ser retirado todo o excesso que não for utilizado. (Multa C) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 46 - As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sobre a laje, ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da casa, de forma que as mesmas não fiquem aparentes. Não será permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas. (Multa C)

Art. 47 - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística), ofendículos de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros de divisas da unidade autônoma. (Multa C)

§ Único - É permitido nas unidades autônomas que possuem quadras ou mini-campos, instalar telas de proteção fixadas em postes metálicos dentro dos recuos laterais e de fundo da unidade autônoma. As telas poderão ter altura superior ao muro de divisa e deverão ser confeccionadas em nylon 100% de poliestireno na cor preta.

Art. 48 - Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais, nas faixas de recuo lateral da unidade autônoma. (Multa C)

§ 1º - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

§ 2º - Os Condôminos proprietários das unidades autônomas envolvidos deverão acordar e fixar as regras para a instalação das tubulações, por meio de instrumento formal devidamente assinado pelas partes, o qual deverá ser apresentado ao Condomínio antes do início da instalação. (Multa B)

§ 3º - Quando for necessário utilizar a faixa de servidão, é obrigatório apresentar o projeto bem como a autorização do lote onde passará a servidão. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 49 - As águas pluviais serão captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando esta estiver localizada no limite da testada da unidade autônoma. (Multa C)

~~§ Único - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, ou seja, lançar esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multa C)~~

§ 1º - É expressamente proibida a utilização inversa das redes, lançando esgoto na rede de águas pluviais e vice-versa. (Multas C) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 2º - A ligação do esgoto na caixa existente deverá ter acabamento, de modo que preserve o bom funcionamento da rede e impeça de cair brita e sujeiras dentro da mesma, sendo de responsabilidade do condômino a limpeza da rede, caso ocorra obstrução pela não observância desta regra. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 3º - Quando na construção de canil, a captação do resíduo sólidos será no esgoto da unidade habitacional, em hipótese alguma poderá ser na drenagem de águas pluviais. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

Art. 50 - Não é permitida a construção da fossa séptica na unidade autônoma residencial, a tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto do Condomínio. (Multas C)

Art. 51 - O abrigo de gás deverá ser incorporado à construção principal ou secundária, desde que respeitados todos os recuos obrigatórios. (Multas C)

§ Único – É obrigatória a instalação de esquadrias com ventilação permanente para o depósito e acondicionamento de cilindros e botijões de gás que ficarem confinados em locais fechados. (Multas C)

IX – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Art. 52 - Todos os prestadores de serviços (funcionários, empreiteiros e outros) que tiverem acesso à obra, deverão ser previamente autorizados pelo condômino ou seu preposto, e, cadastrados no sistema de identificação do Condomínio.

Art. 53 - Visando a segurança, a boa ordem e a disciplina, o Condomínio reserva-se no direito de impedir a entrada na obra e no Condomínio, de prestadores de serviço, que se negarem a fornecer dados pessoais para a realização do cadastramento de acesso, ou, daqueles cuja conduta e má reputação já tenham anteriormente causado perturbações a ordem do condomínio.

Art. 54 - Em caso de dispensa do funcionário, o responsável da obra deverá informar o Condomínio para o cancelamento da liberação do acesso. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

Art. 55 - É expressamente proibida a entrada e a permanência dos prestadores de serviço nas áreas de Preservação Permanente, nas áreas verdes, nos banheiros da área comum, nos espaços comunitários e de lazer do Condomínio que são destinados exclusivamente aos condôminos. Caberá ao condômino e aos seus prepostos orientar os prestadores de serviço quanto ao eficaz cumprimento desta norma, cujo descumprimento incidirá em multa ao condômino proprietário da obra ou residência onde o prestador de serviço esteja trabalhando e acarretará o cancelamento do acesso dos prestadores de serviços envolvidos, impossibilitando a entrada dos mesmos no Condomínio. (Multas C)

Art. 56 - É expressamente proibida a permanência ou a pernoite de vigias e prestadores de serviço nas obras. (Multas C)

Art. 57 - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta-feira, das 07hs às 18hs. Não será permitido qualquer tipo de trabalho nas obras nos sábados, domingos e feriados. (Multas B)

X – DA EXECUÇÃO DA OBRA

~~Art. 58 – Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma. Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros). Deverão ser executados em telha de chapa~~

~~metálica. Deverão ser mantidos pintados e em bom estado de conservação até a conclusão da obra. O mesmo vale para o lote de apoio. O tapume do lote de apoio deverá ser instalado em todo o seu perímetro. (Multa B)~~

~~Art. 58— Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma. Os tapumes deverão ser totalmente fechados, pintados na cor branca e com altura mínima de 2,00m (dois metros). Deverão ser executados em telha de chapa metálica. Deverão ser mantidos pintados e em bom estado de conservação até a conclusão da obra. O mesmo vale para o lote de apoio. O tapume do lote de apoio deverá ser instalado em todo o seu perímetro. (Multa B)~~

Art. 58 - Toda obra, antes de ser iniciada, deverá ser murada ao longo de todo o perímetro da unidade autônoma, exceto nos 5,00 m (cinco metros) do recuo frontal, que deverá ser totalmente fechado com tapume, pintado na cor branca e com altura mínima de 2,00 m (dois metros). **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 1º - Os tapumes deverão ser executados em telha de chapa metálica, mantidos pintados na cor branca e em bom estado de conservação até a conclusão da obra, valendo igual regra para o lote de apoio, onde o tapume deve ser instalado em todo o seu perímetro. **(Multa B) (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 2º - Não é permitido o depósito de material no passeio ou nas ruas e avenidas, mesmo que temporariamente. (Multa A) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ 1º— Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno. (Multa A)~~

~~§ 2º— A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio). (Multa A)~~

§ 3º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume, tanto do lote da obra quanto do lote de apoio e, em hipótese alguma, deverá ser iniciada a obra, sem a devida construção do tapume e muro rebocado. (Multa A) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

§ 4º - É obrigatório: (Multa A) **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

- I - a colocação de brita na frente da obra, bem como do lote de apoio, que deverá ser reposta sempre que necessário;
- II - a reposição das curvas de níveis, na devolução do lote de apoio.

§ 5º - Somente poderão ser reaproveitados para instalação de tapume, as chapas metálicas ondulada ou trapezoidal, com no mínimo 3,00 m (três metros) de comprimento e 2,00 m (dois metros) de altura, não podendo ter rasgo, perfurações visíveis e amassados. **(acréscimo ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~Art. 59— É obrigatória a construção de sanitário ou aluguel de banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, devendo ser instalado ou executado no perímetro do terreno. (Multa A)~~

Art. 59 - É obrigatória a construção de sanitário ou aluguel de banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, sendo permitida a instalação ou execução no canteiro de obra ou na unidade autônoma vizinha que está servindo de lote de apoio, devendo ser utilizado o esgoto do lote da obra. (Multa A) **(alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**

~~§ Único— É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras na unidade autônoma vizinha, e deverá ser utilizado o esgoto do lote da obra. (Multa B) **(supressão ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)**~~

~~Art. 60 – É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontram espalhadas nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do Condomínio. (Multas B)~~

Art. 60 - É responsabilidade do condômino providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente durante e no final da obra, no lote da obra e no lote de apoio, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontrarem espalhados nas sarjetas, nas vias públicas ou nas áreas comuns do condomínio. (Multas B) (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

~~Art. 61 – A sondagem, os serviços topográficos e o levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do condômino e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto.~~

Art. 61 - A sondagem, os serviços topográficos e o levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do condômino e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto, devendo, quando for construir, apresentar o levantamento planialtimétrico, em formato A4, assinado pelo profissional e condômino, e com a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

~~Art. 62 – Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.~~

Art. 62 - Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos, observando-se as seguintes regras: (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

I - nas ligações, mesmo que provisórias, é necessário a instalação de cavalete e hidrômetro; (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

II - o medidor de energia não poderá ficar no recuo frontal, e quando estiver na lateral, em paralelo ao muro, não poderá invadir mais de 10 cm o recuo; (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

III – em se tratando de lotes, cuja lateral faça divisa com a área verde, o medidor não poderá ser junto à divisa, devendo posicionar-se de modo paralelo à parede da edificação. (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

~~Art. 63 – Somente as placas referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras. (Multas A)~~

Art. 63 – É obrigatório a colocação de placas, referentes à autoria dos projetos e a responsabilidade técnica de execução da obra, que poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras, devendo constar na placa a identificação da quadra e do lote da obra. (alteração ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária do dia 22.10.2019)

Art. 64 - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria, compensado (padrão tapume – Art. 58) ou, utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação. (Multas B)

Parágrafo único - Se na unidade autônoma existir somente a execução do barracão e a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da primeira fiscalização pelo condomínio, o condômino deverá realizar a demolição do mesmo. Em caso de descumprimento, o Condomínio realizará a devida demolição e limpeza e cobrará do condômino responsável todas as despesas relativas ao serviço. (Multas B)

Art. 65 - É permitida a utilização de uma única unidade autônoma vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente uma autorização, a qual deverá ser apresentada ao Condomínio. (Multas B)

§ Único – A unidade autônoma vizinha deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza. (Multa B)

Art. 66 - Após a conclusão da obra, a unidade autônoma vizinha deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra. (Multa B)

Art. 67 - A entrada de veículos pesados, máquinas, equipamentos e materiais na obra somente será permitida após a aprovação do projeto pelo Condomínio. (Multa B)

§ único - Será expressamente proibida a entrada de carretas ou caminhões com mais de 3 eixos no condomínio, bem com equipamentos pesados para compactação (rolo compactador, etc...). (Multa B)

Art. 68 – O recebimento de materiais deve ser realizado pelo responsável pelo canteiro de obras ou pessoa indicada pelo condômino proprietário. Se por qualquer motivo algum funcionário ou terceirizado que preste serviço ao Condomínio, vier a acompanhar o caminhão de entrega, esclarece-se que tal ato não caracteriza a responsabilidade do Condomínio quanto à conferência, acondicionamento, quantidade ou inviolabilidade do material descarregado. O Condomínio não assume em hipótese alguma qualquer responsabilidade por recibos assinados por seus funcionários ou terceirizados, os quais não possuem autorização para tal.

Art. 69 - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou da unidade autônoma vizinha, sendo proibido o seu depósito nas calçadas, vias públicas ou áreas verdes. (Multa B)

Art. 70 - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento, calçada ou áreas verdes. (Multa B)

Art. 71 - O canteiro de obra e a unidade autônoma vizinha deverão ser mantidos limpos. Os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo. (Multa B)

Art. 72 - É expressamente proibido o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais, nas unidades autônomas não edificadas. (Multa B)

Art. 73 - É expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas de Preservação Permanente, áreas verdes e área comum do Condomínio. (Multa B)

XI – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 74 - São permitidos os serviços de movimento de terra na unidade autônoma, quando vinculados à execução do projeto aprovado pelo Condomínio. (Multa C)

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original das unidades autônomas vizinhas, alterando a integridade destes, salvo se for expressamente autorizado pelo proprietário. (Multa C)

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo condômino proprietário ou responsável pela obra. (Multa C)

§ 3º - A entrada destas máquinas deverá ser expressamente autorizada pelo Condomínio, para tanto, o condômino interessado deverá solicitar formalmente tal autorização, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas. (Multa B)

Art. 75 - Qualquer máquina de terraplenagem só poderá ter acesso ao condomínio, observando-se as limitações descritas adiante.

§ 1º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio, caixas de passagem, tampa das caixas e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do condômino proprietário da unidade autônoma. (Multa B)

§ 2º - Serviços de movimentação de terra, que impliquem no comprometimento da segurança das casas e obras vizinhas, integridade das unidades autônomas, sistema viário, sistema de águas ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pelo Condomínio, não cabendo ao mesmo qualquer ônus decorrente desta medida.

XII – DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 76 - Antes de paralisar a obra, o condômino deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e na unidade autônoma vizinha. (Multa B)

Art. 77 - A obra paralisada deverá:

- a) manter fechado todo o seu perímetro. (Multa B)
- b) manter o tapume em bom estado de conservação durante o período da paralisação. (Multa B)
- c) manter sua área interna limpa e livre de focos de contaminação de larvas de mosquitos. (Multa B)

Art. 78 - A unidade autônoma vizinha deverá ser imediatamente reconstituída e liberada. (Multa B)

XIII – DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 79 - Após a conclusão da obra e pedido de emissão do habite-se pela prefeitura, o condômino deverá solicitar ao Condomínio uma Carta de Liberação para realizar a ocupação e a entrada no imóvel. (Multa B)

Art. 80 - Somente o condômino adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo multas e taxas e protocolo de habite-se, poderá receber a carta de liberação para proceder à mudança e ocupação do imóvel.

Art. 81 - O Condomínio concederá a carta de liberação mediante o cumprimento dos seguintes itens:

- a) A remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente na unidade autônoma e na unidade autônoma vizinha;
- b) A reconstituição e liberação da unidade autônoma vizinha;
- c) O pagamento de todas as multas que foram aplicadas durante a execução da obra;
- d) Apresentação do protocolo do Habite-se.

Art. 82 - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, o Condomínio realizará uma nova vistoria.

XIV – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 83 - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular, além das medidas previstas no Art. 87.

Art. 84 - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto em alguns itens deste regulamento:

- a) Multa A: 25% do Salário Mínimo vigente.
- b) Multa B: 50% do Salário Mínimo vigente.
- c) Multa C: 100% do Salário Mínimo vigente.

§ 1º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 2º - As multas serão cobradas no boleto da taxa condominial.

Art. 85 - Constatada a infração, o Condomínio notificará o condômino, concedendo-lhe um prazo para sanar a irregularidade encontrada. Este prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 1º - Para o recebimento do auto de infração ou imposição de multa, o condômino poderá optar:
a) pela entrega ao responsável da obra por ele indicado – preposto;
b) por ser comunicado pessoalmente através de telefone para a retirada das mesmas na administração do Condomínio em um prazo máximo de 48 horas;

§ 2º - A não retirada e/ou recusa do recebimento do auto de infração, não exime o condômino da obrigação de sanar a irregularidade ou do pagamento da multa.

§ 3º - Caso o condômino não retire e/ou recuse o recebimento da imposição de multa, esta poderá ser validada e considerada eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Art. 86 - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 87 - Nos casos em que o condômino, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e não tomar as providências cabíveis dentro do prazo concedido no auto de infração, o Condomínio poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, a seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários visando à adequação e proceder a cobrança relativa aos custos deste serviço do condômino responsável em seu boleto da cota condominial.

XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 88 - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pelo Condomínio e por qualquer condômino.

Art. 89 - O Condomínio se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 90- As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas ou acrescidas a qualquer momento pelo Conselho Deliberativo, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 91 - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Deliberativo.

Art. 92 – A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção.

Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os condôminos do Condomínio Florais da Mata.

Várzea Grande, 10 de novembro de 2012.

GINCOVGD ALFA INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ 14.065.741/0001-65

**SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS PERTINENTES À FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES
ATRIBUÍDOS À VENDEDORA**

A aprovação das plantas e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e Administração das partes comuns é efetuada pelo **"CONDOMÍNIO FLORAIS DA MATA"**.

Deste condomínio são condôminos natos todos os titulares de imóveis localizados no **"CONDOMÍNIO FLORAIS DA MATA"**, Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ele dirigido por uma Diretoria que se incumbem de fazer respeitar os regulamentos específicos de cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos condomínios.

A minuta da Convenção de Condomínio faz parte integrante deste instrumento sendo que a mesma deverá ser ratificada na primeira Assembleia Geral de Constituição e encontra-se depositada junto com processo de incorporação no Primeiro Serviço Notarial e Registro de Imóveis Primeira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Várzea Grande – Mato Grosso.

Várzea Grande-MT, 10 de novembro de 2012.

Assinatura:

GINCOVGD ALFA INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ 14.065.741/0001-65