

# ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA

## REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS E REFORMAS

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

**Art. 2º** - As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade.

### RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

**Art. 3º** - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por lote prometido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

§ Único - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão clubes e associações recreativas, etc. **(F)**

**Art. 4º** - Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. **(F)**

**Art. 5º** - Dentre outras disposições citadas, é proibido no Jardins Viena:

- a) colocar caçamba nas vias públicas, praças, jardins públicos, quadras de esporte e demais logradouros de uso da comunidade. **(D)**
- b) utilização das áreas em comum do Jardins Viena, por prestadores e funcionários das obras. **(D)**

### RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS

**Art. 6º** - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) recuo de frente: 6,00 (seis) metros, a partir do alinhamento;
- b) recuo de fundos: 2,50 (dois e meio) metros, medidos da divisa de fundos;
- c) recuos laterais: 2,00 (dois) metros de cada lado;
- d) todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

§ 1º - No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros, respeitada a faixa de recuo de frente) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,50 (três e meio) metros, contados do piso ao ponto mais alto do telhado (nível do telhado).

§ 2º - Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre 6,00 (seis) metros distantes do alinhamento da calçada com o lote, totalizando 8,00 (oito) metros do "meio-fio".

§ 3º - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada com jardim, não podendo ter outra utilização.

**Art. 7º** - Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público, terão, nesta divisa, recuo mínimo de 2,00 (dois) metros a contar da aludida divisa; no restante, os recuos obedecerão ao disposto no artigo 4º.

§ 1º Os lotes situados nos extremos das quadras possuem apenas uma frente e a divisa lateral com jardim público, não sendo permitido o acesso ao lote através desta divisa e do jardim público.

**Art. 8º** - Nos lotes situados nos extremos das quadras, somente serão permitidas construções secundárias respeitando o afastamento mínimo das divisas laterais e com o jardim público, podendo a mesma encostar-se à divisa dos fundos.

**Art. 9º** - A área de projeção horizontal de construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote.

**Art. 10º** - A construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, etc.) terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,00 (quatro) metros, quando respeitados os recuos laterais e de fundos e de 3,50 (três e meio) metros quando encostados-se à divisa de fundos, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverão ser construída afastada, no mínimo 3,00 (três) metros da construção principal, respeitando os recuos laterais exigidos no lote.

§ 1º No caso da existência de abrigo para veículos e piscina encostados nas laterais, só serão permitidas se ambas estiverem do mesmo lado.

**Art. 11º** - Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

§ 1º - Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1 (um) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

**Art. 12º** - Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; no trecho restante, inclusive fundo, o muro poderá ser construído com altura máxima do 2,00 (dois) metros, acompanhando o nível natural do terreno em todos os seus pontos.

**Art. 13º** - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo o recuo de 6,00 (seis) metros.

**Art. 14º** - Quando a parede da obra for levantada na divisa, o seu proprietário fica obrigado a dar acabamento, inclusive pintura, no lado externo da mesma, ou seja, do lado do vizinho. (C)

## **IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA**

**Art. 15º** - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneos, entre a via pública e a edificação principal, e deverão seguir o modelo a ser fornecido pela Administração.

**Art. 16º** - As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, exceto como canteiro de obras; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra: esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido Alvará.

**Art. 17º** - No caso de verificar-se a paralisação da obra a "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA" decidirá se tomará às providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

**Art. 18º** - Toda obra antes de ser iniciada deverá ser fechada com placas de concreto e portão de chapa metálicos (padrão JARDINS VIENA) o qual deverá estar sempre em bom estado de conservação até a finalização da obra. Observando que é proibida a caçamba ficar na rua. O uso de lote vizinho como parte de canteiro de obra só será permitido se autorizado expressamente pelo proprietário do mesmo e também fechado com placas de concreto. (F)

**Art. 19º** - A vegetação (gramíneas e árvores) do lote usado como canteiro deverá ser reconstituída tal qual encontrada. (D)

## **SERVIDÃO DE AGUA E ESGOTO**

**Art. 20º** - Todo e qualquer sócio será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. (F)

## DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 21º** - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

- a) frente mínima de um lote: 14,00 (quatorze) metros;
- b) área mínima de um lote: 427,00 (quatrocentos e vinte e sete) metros quadrados;
- c) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- d) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 14 metros). Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que o lado que for considerado como fundo da residência a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo e que der frente para uma alameda deverá respeitar o recuo de frente ( 6,00 metros) e o projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da alameda e ser aprovado pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA";

## TERRAPLANAGEM E DESATERRO

**Art. 22º** - Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA". (D)

## APROVAÇÃO DE PROJETO

**Art. 23º** - Todas as plantas de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas para a aprovação da "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA", que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas em "JARDINS VIENA". Após a aprovação das plantas pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA", deverão elas serem submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário.

**Art. 24º** - Para a aprovação pela "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA", ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.

**Art. 25º** - Aprovada a planta, a "ASSOCIAÇÃO JARDINS" reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.

**Art. 26º** - Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados.

**Art. 27º** - Para aprovação de plantas a "ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA", cobrará 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo da planta original, e em cada pedido efetuado.

§ Único - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado anteriormente; alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

**Art. 28º** - O associado e os demais proprietários de imóveis no JARDINS VIENA que queiram promover reformas em suas habitações localizadas no referido empreendimento deverão antes providenciar junto aos órgãos municipais competentes o devido alvará, do qual será encaminhada cópia à Administração. Cumpridas as demais exigências deste Regulamento e do Estatuto da Associação, a Administração autorizará o início das obras pretendidas. Não cumpridas tais exigências, a Administração não autorizará o início da obra, ficando, por outro lado, autorizada a embargar possíveis obras clandestinas e as que no seu curso venham a infringir dispositivos legais, o Estatuto da Associação e este Regulamento, ao mesmo tempo em que não permitirá a entrada de trabalhadores nem materiais de qualquer espécie para as mesmas. (F)

**Art. 29º** - A entrada de materiais para construção ou reforma só será liberada depois de aprovado o projeto pela Administração e pelos demais órgãos municipais competentes. (E)

**Art. 30º** - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA, estarão sujeitos à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

## **POLUIÇÃO SONORA**

**Art. 31º** - Os serviços que produzam ruídos capazes de perturbar os vizinhos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas. **(F)**

## **HORARIO DE FUNCIONAMENTO DAS OBRAS E REFORMAS**

**Art. 32º** - Nas obras e reformas só será permitido o trabalho de segunda a quinta-feira, das 7:00 às 17:00 horas, e das 7:00 às 16:45 horas na sexta-feira, não sendo permitido o trabalho nos sábados, domingos e feriados em Goiânia e Aparecida de Goiânia, como também a autorização de entrada de no máximo 2 (dois) veículos por unidade residencial, com o devido cadastramento. **(D)**

## **VERIFICAÇÃO DE MUDANÇAS**

**Art. 33º** - O ingresso e a saída de mudanças no empreendimento só poderão ocorrer depois de autorizados pela Administração, e poderão se efetivar em qualquer dia da semana, das 8:00 a 17:00 horas. Entre outras exigências, para a ocupação de residências novas é indispensável o habite-se e, para as saídas, estar o proprietário quites com suas obrigações financeiras. Será regulamentada da seguinte forma:

- a) antes da mudança deve ser solicitada na administração vistoria de final de obra;
- b) em hipótese alguma a vistoria será feita sem que os seguintes requisitos estejam atendidos: calçadas; pinturas externas finalizadas e recuo frontal gramado;
- c) a mudança deve ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias à Administração do Jardins Viena;
- d) estar quites com as obrigações pecuniárias devidas à Associação;
- e) as portas e janelas devem estar instaladas (com vidros se for o caso);
- f) é necessário que o acesso de veículos, de pedestres e calçadas estejam pronto;
- g) o recuo frontal deve estar todo gramado;
- h) a residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do Jardins Viena;
- i) todo material, equipamento e entulho devem ser retirados do recuo frontal e do lote vizinho;
- j) solucionar os danos causados na guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações se forem o caso).

A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.

## **PENALIDADES**

**Art. 34º** - As penalidades a serem aplicadas aos infratores deste Regulamento são as advertências e as multas.

**Art. 35º** - A advertência será aplicada nas transgressões para as quais não esteja prevista multa. E, se não surtir o efeito almejado, será convertida em multa correspondente ao valor previsto no artigo 45, ou arbitrada pelo Presidente do Conselho.

**Art. 36º** - A advertência será feita pela Diretoria Executiva através de carta encaminhada ao infrator via postal, com AR, ou contra recibo.

**Art. 37º** - Nos casos de infração comprovadas das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração, ouvido o Conselho Deliberativo aplicar-se-á multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, as quais não poderão ultrapassar em duas vezes o valor da taxa de contribuição do lote padrão, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentares da Associação ou naqueles de ordem legal.

§ Único - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor.

**Art. 38º** - A multa será fixada com base no valor da taxa de manutenção da Associação, devida pelo proprietário de um terreno de quatrocentos e trinta e quatro (434) metros quadrados, no mês anterior à ocorrência do fato.

**Art. 39º** - A aplicação de qualquer penalidade não impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem administrativa ou judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal.

**Art. 40º** - Os infratores serão notificados das multas que lhes tenham sido impostas via postal, com AR, ou contra recibo.

**Art. 41º** - A cobrança das multas será feita através do boleto utilizado para pagamento mensal da taxa de manutenção, onde constarão, em campo próprio, os valores referentes às mesmas.

**Art. 42º** - Os valores das multas serão fixados de acordo com a seguinte tabela:

1 – para as infrações catalogadas na letra **A**: 20% da taxa fixada no art. 40 supra;

2 – para as infrações catalogadas na letra **B**: 30% da taxa fixada no art. 40 supra;

3 – para as infrações catalogadas na letra **C**: 40% da taxa fixada no art. 40 supra;

4 – para as infrações catalogadas na letra **D**: 50% da taxa fixada no art. 40 supra;

5 – para as infrações catalogadas na letra **E**: 70% da taxa fixada no art. 40 supra;

6 – para as infrações catalogadas na letra **F**: 100% da taxa fixada no art.40 supra.

Parágrafo único. Todos os artigos que não estiverem com as penalidades catalogadas, terão como referência este artigo, item 6, letra F.

**Art. 43º** - Toda a renda auferida com a arrecadação de penas pecuniárias reverterá em benefício da Associação.

**Art. 44º** - O infrator poderá recorrer administrativamente para o Conselho Deliberativo (art. 6º, inc.III, do Estatuto) das penas que lhe forem impostas, no prazo de três (3) dias, contados do recebimento da notificação.

**Art. 45º** - Compete ao Conselho Deliberativo interpretar este Regulamento e suprir as suas omissões, ressalvada a competência da para dirimir qualquer conflito pela Assembléia Geral.

**Art. 46º** - Todas as questões oriundas deste Regulamento serão resolvidas de forma definitiva, via arbitral, pela 2ª Corte da Conciliação e Arbitragem de Goiânia, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo único. Caso não sejam dirimidas as questões referidas no artigo anterior, viam arbitral, as partes elegem o foro da comarca de Goiânia, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Fica também estabelecido que a parte perdedora pague ao patrono da vencedora honorário advocatício desde já fixado em 20% (vinte por cento) do valor da causa, se em fase judicial e em 10% (dez por cento), se em fase extrajudicial.

**Art. 47º** - Este Regulamento entra em vigor logo após sua aprovação pelo Conselho Deliberativo (Art.43, V do Estatuto Social), ficando revogadas todas as disposições em contrário.

# ASSOCIAÇÃO JARDINS VIENA

## NOÇÕES BÁSICAS PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

### 1 – PREPOSTO(S) DA OBRA

O proprietário deverá cadastrar o responsável pela obra (preposto), através de formulário à retirar na administração, desta forma este estará responsável por toda a movimentação de pessoas e materiais do imóvel;

### 2 – ENTRADA DE FUNCIONÁRIOS E PRESTADORES

2.1 – Através de preenchimento de ficha individual do funcionário da obra, (fornecida pela portaria de serviço do condomínio), por responsabilidade do preposto da obra. O preposto deverá entregar a ficha devidamente preenchida e tirar a foto de seus funcionários, na portaria de serviço, bem como pegar o código de acesso de entrada e saída que é pessoal e intransferível;

2.2 – Para funcionários (período inferior a 30 dias) só será permitido a entrada mediante a apresentação do formulário de "**LIBERAÇÃO DE ENTRADA**" devidamente preenchido e autorizado pelo preposto da obra;

2.3 – Para visitas aleatórias de Fornecedores para orçamentos e prestadores de pequenos serviços **só será permitido a entrada** mediante a apresentação da documentação pessoal;

2.4 – Todos os cadastramentos deverão ser cancelados pelos encarregados junto a Associação Jardins Viena no término da obra ou no desligamento do funcionário. Em caso da inobservância deste item a responsabilidade pela utilização indevida da referida documentação é do Proprietário da Obra/encarregado;

### 3 – CADASTRAMENTO DE VEÍCULOS

3.1 – O preposto deverá fornecer os dados dos veículos autorizados a entrar no Residencial Jardins Viena para confecção do **CADASTRAMENTO** pela portaria de serviço;

**3.1.1 – Somente poderá ser cadastrado no máximo 02 (dois) veículos para cada obra;**

3.2 – Veículos de Funcionários de obras não terão acesso ao condomínio, exceto o disposto no item 3.1.

3.3 - A Associação Jardins Viena não se responsabiliza por equipamentos, veículos, motocicletas, bicicletas, etc, na área externa do Residencial Jardins Viena.

### 4 - AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

4.1 – Este documento visa proteger o Cliente e a Associação Jardins Viena de perdas e danos materiais;

4.2 – Não será permitido em hipótese alguma a saída de materiais, equipamentos e ferramentas, sem a expressa conferência da portaria de serviço da Associação e Autorização do preposto ou responsável legal indicado por escrito pelo proprietário;

4.3 – Para que haja liberação para saída de qualquer item acima especificado, deverá ser apresentado na portaria devidamente preenchido e assinado o formulário "**ÁUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO**";

4.4 – Cada Cliente, ou o preposto, poderá receber este documento na portaria de serviço, assumindo total responsabilidade pela utilização do mesmo;

## **5 - EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA**

5.1 – Conforme normas do Ministério do Trabalho (NR 01, Portaria nº 3.214) é obrigatório a utilização de equipamentos de proteção individual. A Associação Jardins Viena não se responsabiliza pela permanência de funcionário na área de trabalho, sem o devido equipamento de proteção de segurança.

## **6 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1 – Antes de iniciar a obra o cliente deverá observar os seguintes itens:

a) É de inteira responsabilidade do Cliente a retirada do entulho de sua obra, devendo para tanto locar coteiners apropriados;

b) Todo material de construção deverá ser estocado dentro do lote proprietário da obra, não sendo permitido a utilização de ruas e lotes vizinhos; salvo, se houver autorização pelo proprietário do lote vizinho, o qual deverá ser fechado com tapume de acordo com instruções da Administração da Associação Jardins Viena;

c) É de responsabilidade do Cliente a reparação de danos materiais causados à Associação e/ou a terceiros por negligência ou imprudência de seus funcionários ou fornecedores.

d) É obrigatório o fechamento da construção com tapume (placa de concreto) e portão de folha de zinco antes de iniciar a execução das obras, o mesmo deverá ser pintado padrão Jardins (branco com verde);

### **6.2 – CARGA MÁXIMA PERMITIDA**

Caminhão Toco	6 m3
Caminhão Truco	10 m3
Carreta - não será permitida a entrada	

### **6.3 – POLUIÇÃO SONORA**

Só é permitido o uso de máquinas e equipamentos que produzam poluição sonora, a partir das 08:00 horas.

### **6.4 – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DE OBRAS**

- De Segunda à Quinta-feira - das 07:00h às 17:00h
- Sexta-feira das 07:00h às 16:45h
- Sábados, Domingos e Feriados (consultar a portaria de serviço próximo à data), não haverá expediente nas obras ou qualquer tipo de reforma. Entrega de materiais e fornecedores somente poderão entrar a partir das 08:00h.

### **6.5 – AREA EM COMUM**

Em nenhuma hipótese é permitido o uso das áreas em comum do Jardins Viena, pelos funcionários e prestadores de serviços da obra ou reforma.

### **6.6 – PENALIDADES**

6.6.1 – O não cumprimento das disposições aqui enumeradas e do Regulamento Interno implicará em notificações, multas, interdições e suspensão da entrada dos funcionários no imóvel.