



Guaratiba dos Lagos
Condomínio Residencial

REGULAMENTO DE CONSTRUÇÕES CONDOMÍNIO DOS LAGOS

01. Determinações Gerais.

01.01. Para alcançar os objetivos deste Regulamento, CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS como incorporadora do empreendimento, e para regulamentar com a finalidade da manutenção de imóveis com a estruturação típica do loteamento onde serão construídos, estabelece normas para o loteamento que deverão ser seguidas, para que haja harmonia entre as construções e respeitando o estabelecido no estatuto social do Condomínio dos Lagos, titular de tal condomínio e possuidora de direitos e deveres deste, cria este regulamento de demais determinações.

01.02. As regras aqui estabelecidas são complementares e supletivas, após o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, bem como à aprovação de projetos arquitetônicos. Qualquer disposição que se contraponha à modificação de tais legislações será automaticamente invalidada pelo **“CONDOMÍNIO GUARATIBA DO LAGOS”**.

01.03. O Condomínio Guaratiba dos Lagos é composto de lotes de uso habitacional, seja residencial unifamiliar, que para hotelaria. O presente regulamento trata especificamente do uso residencial unifamiliar, enquanto que as regras para a hotelaria serão previstas em regulamento próprio.

01.4. Este regulamento foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 01 de maio de 2022

01.5 As seguintes normas de restrições, proteção e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender os princípios básicos de:

- a. Proteger os adquirentes contra o uso indevido danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade;
- b. Assegurar um adequado e razoável uso das propriedades, dentro das normas estabelecidas;
- c. Aprimorar a segurança, seja através de vigilância, fechamento do Loteamento por muro, alambrado ou gradil, instalação de câmeras, circuito interno, leitores de biometria para identificação de moradores, vistoria, inspeções, e outros meios que venha a serem deliberados por CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS.
- d. Manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, que não tenham sido objeto de compra e venda, bem como a conservação do muro, do gradil ou do alambrado de fechamento.
- e. Naquilo que couber diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação de serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do serviço viário e do sistema de áreas verdes e institucionais da área abrangida pelo presente Regulamento, assim como, subsidiariamente através de convênio com os mesmo Poderes (Federal, Estadual e Municipal), auxiliar ou

provera prestação de tais serviços;

- f. Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente regulamento, tanto daqueles referentes ao uso do solo, como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes deste Regulamento ou qualquer outra norma vinculada a este fim.
- g. Fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes competentes o apoio necessário para tal observância e adoção daquelas normas convenientes **do Condomínio Guaratiba dos Lagos** neste assunto.
- h. Cuidar para que os proprietários ou titulares de direito de LOTES ou de edificações acrescidas mantenham a conservação dos respectivos LOTES ou edificações;

Promover o desenvolvimento comunitário do **“CONDOMÍNIO GUARATIBA DO LAGOS”**, objetivando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade.

- a. Promover a harmonia das construções dentro do Loteamento.

01.6 Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área residencial unifamiliar, ressalvadas as disposições específicas aplicáveis a determinados lotes, como adiante previstas neste Regulamento.

01.7 Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal de Prado, os adquirentes de lotes do **“CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS”** concordam em autorizar expressamente que a Incorporadora promova o fechamento da dita área por muro de alvenaria, gradil, cerca ou alambrado, a fim de haver melhor vigilância no local, sendo que serão abertos somente os acessos indicados na planta aprovada. A entrada de todas as pessoas e veículos será por portarias, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo presente Regulamento, sujeito à identificação e indicação do destino perante o encarregado de plantão na respectiva guarita. O fechamento do Loteamento, aqui previsto, será parte em áreas públicas, e parte dentro dos lotes confinantes com o perímetro dito fechamento.

01.8 Das Definições e Nomenclaturas

Afastamento: Distância entre as proteções horizontais dos perímetros externos e/ou beirais das edificações e as divisas entre lotes. Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas. O afastamento lateral é aquele correspondente à divisa lateral do lote. O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa do fundo.

Alinhamento: Divisa entre o lote e o logradouro público.

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

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

Área de Lazer: Área destinada à recreação dos moradores ou outros associados.

Área de projeção: Área de superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno.

Área de APP: Área que pertence a Área de Proteção Ambiental.

Área de APM: Áreas Públicas Municipais.

Área máxima de construção: Resultado da multiplicação do índice de aproveitamento pela área do terreno.

Área “non aedificandi”: Área onde não é permitido edificar.

Área permeável: Área desprovida de qualquer tipo de construção, pavimentação parcial e/ou projeção horizontal.

ATC – Área Total Construída: Somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no lote.

Balanço: Qualquer elemento construído cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento.

Caixa da via: Distância entre os limites dos alinhamentos dos lotes de cada um dos lados da rua.

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

Coeficiente de aproveitamento do terreno: Fator que determina a área máxima de construção permitida em relação à área existente do terreno.

Edícula: Edificações acessórias separa o corpo da edificação principal do lote.

Edificação monobloco: Edificação única no terreno com eventual edícula que será necessariamente incorporada à construção principal.

Espelho d'água: Construção que possui água em sua superfície. A profundidade desta construção será de no máximo 40cm (quarenta centímetros).

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, sendo considerada para estas testadas o raio de concordância entre recuos mínimos exigidos.

Lotes de extremo de quadra: Lotes que tem uma das laterais voltadas para a APM.

Muro de arrimo: Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno.

Palhoça: equipamento utilizado em áreas de lazer, com cobertura em palha, sobre estrutura de madeira, sem fechamento lateral.

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

Pavimento: Conjunto das áreas cobertas e descobertas de uma edificação situadas entre um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos, não admitindo, porém, planos superpostos.

Pavimento Térreo: Pavimento cujo início de área construída se desenvolve entre as cotas 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima e 1,20m (um metro e vinte centímetros) abaixo do ponto médio da guia fronteira e testada do lote, ou conforme item C.03.04.01 e legislação municipal, o que for mais restritivo.

Pavimento Superior: Pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

Pavimento Inferior: Pavimento imediatamente abaixo do pavimento térreo, cuja área de projeção está parcialmente ou na sua totalidade acima do P.N.T (perfil natural do terreno).

Pavimento Subsolo ou Subtérreo: Pavimento abaixo do pavimento térreo ou pavimento inferior cuja área de projeção está enterrada em relação ao P.N.T.

Pergolado: Elemento arquitetônico obrigatoriamente vazado, apoiado em pilares ou em balanço, composto pelo conjunto de elementos paralelos ou não, feitos de materiais como madeira, alvenaria, concreto ou outro; quando edificado sobre o afastamento de fundo, deverá atender às mesmas restrições para edícula previstas neste Regulamento.

Pista de rolamento: Parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de veículos.

Ponto médio: Média dos níveis extremos da testada do lote.

Recuos: Distância entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendiculares a estes. Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos. O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote. O recuo do fundo é o correspondente ao fundo do lote e o recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos em relação à divisa com APM (Área Pública Municipal).

Remembramento ou Unificação: Reagrupamento de lotes para construção de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.

Sentido longitudinal: refere-se ao maior sentido do lote, onde é traçada uma sequência de linhas imaginárias que unem pontos da divisa de fundo com pontos da divisa de frente do lote, espaçados proporcionalmente nas duas divisas.

Subdivisão ou Desmembramentos: Parcelamento característico pela divisão dos lotes.

Taxa de Ocupação: Fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima da projeção horizontal edificada. É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno.

Taxa de permeabilidade: Percentual do lote que deverá ser deixado sem construção ou pavimentação total para garantir a permeabilidade da área.

Testada ou frente do lote: Alinhamento correspondente à via pública de circulação.

Via pública de circulação: Logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestre.

Viela sanitária: Faixas “non aedificandi”, onde serão executadas redes de esgoto sanitário ou drenagem pluvial.

02. Restrições de Uso do Imóvel.

02.01. Será permitida a construção, para fins privados, de poços artesianos dentro dos limites dos lotes do “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**”, desde que previamente tenha sido solicitada outorga junto ao INEMA (Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos).

02.02. O “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**” só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou de qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução da construção principal, com projeto devidamente aprovado pelo “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**”. Os muros serão somente laterais e de fundo, devendo a parte de entrada do imóvel permanecer sem muros, podendo somente edificar cerca de alvenaria ou madeira de até 0,7m (setenta centímetros) de altura.

03. Restrições Construtivas.

A.03. Aprovação de Projetos.

A.03.01. Todos os projetos de construção, bem como a união ou recomposição de lotes deverão ser previamente apresentados para aprovação do “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**”, que verificará a obediência ao presente regulamento. Após a aprovação desses projetos, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente.

A.03.01.01. Conforme legislação vigente todo e qualquer projeto arquitetônico tem validade de 2 (dois) anos. Dessa forma, esse é o prazo que o condômino tem para iniciar a obra aprovada. Passado esse prazo, o projeto deverá passar por nova avaliação pela administração do “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**”.

A.03.01.02. Toda e qualquer reforma, modificação ou acréscimo no projeto original aprovado pelo CONDOMÍNIO, deverá ser novamente apresentada para aprovação da administração do CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS, através de projeto de modificação.

A.03.01.03. Para a aprovação de novos projetos será cobrada uma taxa de um salário mínimo vigente, para a remuneração de engenheiro qualificado para a tarefa e demais custos. Para a análise de alterações a projetos ou construções existentes, será cobrado meio salário mínimo, desde que não compreenda construção de nova unidade habitativa, caso em que será cobrado um salário mínimo.

A.03.01.04. Todos os lotes, antes do início de uma construção, além de apresentar os devidos projetos para aprovação da administração, devem ainda apresentar a demarcação correta desua área. Para realizar a chamada "piquetagem" dos lotes que, porventura, não o tenham, será cobrada taxa a ser determinada pela administração do Condomínio à época da solicitação.

A.03.02. Para a aprovação de projetos deverão ser fornecidos ao **"CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS"** os documentos julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto, cabendo a autorização expressa do mesmo. A relação de tais documentos será entregue ao proprietário que requerê-la à administração.

A.03.03. Aprovado o projeto, o CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS " reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas.

A.03.04. Não serão permitidas construções de edificações utilizando-se o sistema pré-fabricado, excetuando-se o uso de construção *drywall* por *steel frame*.

A.03.05. É permitida a unificação e recomposição de lotes contíguos, de modo a formar umou mais lotes desde que seja respeitada a metragem mínima de 600 metros quadrados e haja autorização expressa do Poder Público. Todas as obrigações, nestas cláusulas pactuadas, continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes contíguos, que abaixo se estabelecem.

- a. Frente mínima de um lote: 20,00 (vinte metros);
- b. Área mínima de um lote: 600,00m² (seiscentos metros quadrados);
- c. Para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriedade de se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situando.
- d. Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de único lote, com duas frentes, tendo cada frente o mínimo de 20,00(vinte metros);
- e. Para cada porção de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) somente será permitida a construção de duas unidades habitacionais e respectivos anexos.
- f. No caso de projetos de hotéis e pousadas, o item anterior será mitigado e uma avaliação casuística será feita pela administração condominial, respeitando os princípios apontados neste regulamento e no estatuto social do condomínio.

A.03.06. A aprovação de projeto de arquitetura está vinculada à adimplência do proprietário com relação à taxa de manutenção condominial, sem prejuízo de demais taxas condominiais vigentes à época da apresentação do projeto.

A.03.07. É obrigatória a apresentação de PROJETO HIDROSSANITÁRIO para a devida construção no lote. Tal medida visa a proteção do sistema ambiental da região em conformidade com as regras sanitárias para a saúde da comunidade local.

A.03.08. A apresentação do projeto estrutural será obrigatório visando a definição do conjunto de informações e todo dimensionamento da estrutura da obra.

B. 03. Afastamento de Recuos e Divisa

A construção principal obedecerá aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios:

- a. Recuo frontal: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)
- b. Recuo de fundos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)
- c. Recuo lateral: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- d. Afastamento lateral: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- e. Afastamento de fundos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- f. Afastamento entre edificações principais e edícula: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- g. Afastamento entre edificações principal e piscinas: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- h. Todos os recuos/afastamentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” serão contados a partir do limite extremo da edificação na orientação do recuo, com exceção de beirais de no máximo 1 (um) metro de largura; a proteção de sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo/afastamento. Também será permitida a construção de cascata, abrigo de gás (desde que atenda as normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros) e duchas com altura máxima de 2,00m (dois metros).
- i. Serão admitidos pergolados que caracterizem composição de paisagismo. Para tanto, deverão atender os seguintes quesitos: altura máxima de 2,00m (dois metros), proteção máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados), ter seu uso obrigatório para plantio de vegetação, não podendo ser caracterizado como área útil ou ocupação, nem como acesso ou para guarda de veículos. O projeto do pergolado deverá ser apresentado para aprovação e inserido no projeto de paisagismo.
- j. Lotes anexados pelas divisas de fundo, serão considerados lotes com duas frentes, portanto, deverão respeitar para ambas as testadas o recuo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- k. Os recuos e afastamentos da piscina em relação às divisas do lote seguirão as mesmas normas acima elencadas.
- l. Deverá ser preservada a integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal.
- m. Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, filtro de água, caixa de correio e lixeira no padrão conforme descrito no regimento interno.
- n. A calçada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deve permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus; deverá ser preservada faixa de passeio público padrão, salvo melhor julgamento do **“CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS”**.
- o. Todas as construções deverão cumprir, no mínimo, os requisitos de PADRÃO DE OBRA MÉDIO conforme descrito na NBR ABNT 12721, cuja cópia digital pode ser requerida à administração.

C.03.04. Nenhuma habitação poderá ter mais do que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, nem tamanho de área construída inferior a 80m² (oitenta metros quadrados).

C.03.04.01. A altura máxima da edificação, contando do piso acabado do pavimento

térreo até a última cumeeira, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros). No caso de escalonamento de patamares, as diferenças de níveis poderão ser adicionadas nessa altura, salvo os patamares que se desenvolvem paralelamente à testada, perecendo, para este caso, a referência no plano do primeiro nível do piso do pavimento térreo. Somente o volume destinado ao reservatório da água poderá exceder altura máxima de 10,00m (dez metros) permitida para a edificação, com um limite de 2,00m (dois metros) de altura, desde que sua projeção não ultrapasse a área de 10,00m², ademais, é obrigatório que o volume destinado ao reservatório seja fechado, não aparente na construção.

C.03.05. Edícula

- a. A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação como perímetro máximo de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros).
- b. O pé-direito mínimo permitido será de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros)
- c. A área de construção da edícula, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal.

C.03.06. Será permitida a construção de muros de divisas laterais e fundo, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima será de 0,70m (setenta centímetros). Os fechamentos dentro dos afastamentos/recuos laterais e de fundo, também deverão ter altura máxima de 0,70m (setenta centímetros). Acima dessa altura, somente poderá ser feito fechamento utilizando cerca viva, podendo, mediante prévia autorização da administração, ser colocada uma rede para guiar a vegetação.

C.03.06.01. Nos lotes que possuírem alinhamento com APC (Área Pública Condominial), excetuado os fechamentos executados pela Incorporadora, somente poderá ser feito fechamento com grade, cerca viva, placas de vidro (com transparência), venezianas ou elementos vazados (qualquer material), com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de visibilidade ou dormentes com espaçamento mínimo de 10cm (dez centímetros) entre si, e de altura máxima de 0,70m (setenta centímetros), sob pena de multa diária R\$ 300,00 (trezentos reais) até a remoção.

C.03.06.02. Qualquer muro deve ser revestido e pintado, interna e externamente. Fica admitido como acabamento externo do muro pintura texturizada, ou reboco e pintura, ou chapisco forte, que dê cobertura completa, e pintura. Somente será permitida a utilização de acabamento com material aparente, quando este tiver bom acabamento e mediante autorização expressa do Condomínio. A manutenção da pintura externa do muro de fechamento das residências deverá ser providenciada pelo proprietário do muro, sempre que se fizer necessário, mediante avaliação.

C.03.06.03. Será obrigatória a construção do muro de divisa (altura de 0,7m) de fundo ou lateral, entre lotes contíguos com inclinação longitudinal maior ou igual a 8%, onde exista uma grande diferença de níveis entre os terrenos, provocada pela movimentação da terra (cortes e aterros), salvo melhor julgamento do **“CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS”**. Este deve julgar a necessidade levando em consideração a privacidade entre edificações e as condições de segurança no limite entre os terrenos. Excetua-se da obrigatoriedade, o trecho compreendido pelo recuo frontal de 2,50 (dois metros e cinquenta).

C.03.07. No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento será de 0,70m (setenta centímetros).

C.03.08. Todos os adquirentes de lotes no CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS autorizam que as quadras e lotes com limites na divisa do Condomínio tenham, salvo impedimento da Prefeitura Municipal do Prado, fechamento do fundo ou lateral, executado pela Incorporadora. Os adquirentes de tais lotes concordam, como condição do presentenegócio, que o fechamento ocorra dentro do próprio lote, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção ordinária do muro, salvo a pintura externa.

C.03.08.01. Os fechamentos acima aludidos poderão ser de muro ou de gradil, sendo que não será permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral dos lotes, com exceção dos lotes localizados em esquina de quadras. Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas e Área de Lazer, a manutenção do fechamento caberá ao “CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS”.

C.03.08.02. O fechamento com muro a que se refere este item terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,25m (vinte e cinco centímetros), quando se tratar de alvenaria, altura máxima: 2,00m (dois metros). Na eventualidade de a largura diferenciar-se dos exatos 0,25m (vinte e cinco centímetros), distribuída ao longo do muro, ou resultar da implantação de colunas, sejam elas estruturais ou decorativas, tal situação não ensejará qualquer reclamação e direito indenizatório ao adquirente do lote. Os fechamentos serão feitos à medida que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situam. Poderão ser feitos fechamentos provisórios pela Incorporadora fora dos locais estabelecidos. Inclusive dentro de lotes, o que, também, não ensejará qualquer direito indenizatório.

C.03.08.03. O adquirente do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características de fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote.

C.03.09. As edículas e os “pergolados” não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de viga da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra permanecer paralisada em prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, sob pena de multa diária R\$ 300,00 (trezentos reais).

C.03.09.01. Os barracões provisórios serão obrigatoriamente feitos em compensado e telha de fibrocimento ondulada.

C.03.10. No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo de 120 dias ou que ocorra sua paralisação, o “CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS” poderá tomar as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, bem como tapume de fechamento, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do adquirente do lote, todo o entulho deverá ser removido e replantada a forração vegetal original do local. o “CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS” fica autorizado, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.

C.03.11. Todos os lotes deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computar-se às faixas de recuos/afastamentos previstas neste regulamento.

C.03.12. Deverá ser previsto local para a guarda de veículos, sendo vedada a utilização das faixas de recuos/afastamento frontais e laterais.

C.03.13. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina com cálculo de vazão.

C.03.14. Os lotes do extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas públicas condominiais às suas residências, mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pelo “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**”, não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracteriza apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área. Caso o proprietário não manifeste interesse na referida incorporação, o Condomínio poderá fazer o plantio de árvores na APC, conforme projeto do próprio Condomínio. Se o proprietário tiver interesse em plantar alguma espécie de árvore de sua preferência, poderá fazê-lo às suas expensas e o Condomínio se responsabilizará pela manutenção.

C.03.15. Todas as obras deverão ser finalizadas no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) meses desde seu início, este considerado como qualquer atividade que vise a construção de fato ou o depósito de material para a construção no local.

C.03.15.01. Os proprietários cujas obras não findarem no prazo estabelecido serão multados em R\$3.000,00 (três mil reais) por mês de atraso. A administração do **CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS** poderá inclusive tomar atitudes que visem manter a ordem e diminuir a poluição visual de obras paradas e além do prazo máximo, como a remoção, às expensas do proprietário, dos materiais de construção acumulados no local, sem prejuízo de outras ações.

C.03.16. Para cobrir as edificações, somente serão permitidos telhados em telhas de concreto ou cerâmicas, no caso de telhados à vista.

C.03.16.01. Outros tipos de coberturas, não previstas acima, somente poderão ser utilizadas caso sejam embutidas, escondidas por platibanda, com ou sem beiral.

04. Outras restrições e Obrigações.

04.01. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplanagem, desaterro, extração ou depósito de material, sem prévio consentimento por escrito do **CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**. O consentimento dado não eximirá o interessado da responsabilidade pela obtenção de alvará junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que vierem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação do “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**” de responder por tais fatos.

04.02. O adquirente se compromete em manter altura de aterro mínimo de segurança de 0,30m (trinta centímetros) e máximo de 1m (um metro) a partir do nível da avenida principal do loteamento, tomando as devidas precauções para que a elevação não cause danos aos lotes e áreas circunvizinhas.

04.02.01 O material utilizado para aterro dos lotes no loteamento deve provir de jazidas com devida licença ambiental, ficando sob responsabilidade do proprietário fornecer à administração cópia comprobatória da situação ambiental legal do fornecedor.

04.03. Sem prejuízo das ações do “**CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS**” em manter a vegetação aparada em suas dependências, é obrigatória a manutenção por parte dos adquirentes nos lotes não construídos, devendo mantê-los limpos, bem cuidados, livres de lixo ou de entulho, tendo em vista o alto nível do loteamento, buscando sempre a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pelo Condomínio.

04.03.01. O Condomínio, visando os objetivos citados no item acima, poderá quando necessário, por mero liberalidade promover a limpeza dos lotes não construídos, dessa forma, cobrando posteriormente o valor de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais), corrigidos pelo IGP-M, dos adquirentes pela manutenção feita.

04.04. Fica sob total responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de

serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo o Condomínio.

04.04.01. É obrigação do adquirente de lote a construção de muro de arrimo em caso de execução de movimentação de terra que necessite de contenção, não solucionada por meio de taludes. O adquirente de lote é responsável civil e/ou criminal por qualquer dano causado a terceiro, em virtude do não cumprimento do ora estabelecido, estando o Condomínio isentado de qualquer responsabilidade técnica e/ou construtiva de obra.

04.04.02. É obrigação do adquirente do lote, a execução de drenagem junto aos muros de arrimo ou de divisa, necessária a garantia de sua estabilidade. Caso seja necessária a execução de curva de nível em lotes vagos, como forma de complementar a segurança do muro, o proprietário deverá requerê-la, formalmente, na administração do condomínio.

04.04.03. Será permitida a instalação de sistema de segurança nas residências desde que não provoque impacto visual ou sonoro para o residencial, segundo melhor julgamento do Condomínio.

04.05. Para coleta de esgoto, deverá ser utilizado um biodigestor em concomitância com a fossa séptica, cujo projeto de instalação e tipologia deverão ser aprovados pelo Condomínio, respeitando profundidade e tipologia do projeto de saneamento submetido e aprovado pela SEMMA.

DAS PERMISSÕES

05. Será permitido:

- a) Utilização de painéis solares, de aquecimento e fotovoltaicos;
- b) Efetuar a Plantação de uma árvore que não seja frutífera em frente ao imóvel para fins de fornecer sombra, sendo, portanto, a muda da planta doada pelo Condomínio a fim de que não haja discrepância de árvores e tamanhos;

DISPOSIÇÕES FINAIS

O Condomínio Guaratiba dos Lagos, poderá conceder exceções de construção desde que previamente requerido pelo proprietário.

O presente Regulamento tem por finalidade assegurar a harmonia das construções com ditames e parâmetros utilizados por grandes condomínios que tem por finalidade torná-los diferenciados, seguros e valorizados.

O presente regulamento prima pela melhoria e segurança dos moradores.

Guaratiba, Prado, Bahia, 01 de Março de 2022.