



Anexo I – Parte I

Cartilha do Construtor – Jardins Mônaco (versão 1)

JARDINS MÔNACO

1. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA RECEBIMENTO E ANÁLISE DO PROJETO DE ARQUITETURA:

- a) 01 (uma) via do projeto de arquitetura completo;
- b) Cópia da ART do autor do projeto;
- c) 01 (uma) via do levantamento planialtimétrico, com ART do responsável;
- d) Cópia do Uso do Solo fornecida pela Prefeitura;
- e) Autorização emitida pela FGR – Pós-vendas 3097.97.00; (Necessário apresentar escritura original devidamente registrada e estar adimplente de seu financiamento imobiliário);
- f) Prazo para 1º análise de 07 dias úteis;
- g) A cada retorno do projeto o condomínio tem o prazo de até mais 07(sete) dias úteis para devolução ou aprovação;
- h) Taxa paga ao condomínio no valor de ½ salário mínimo;
- i) Enviar após as devidas correções 02(dois) jogos do projeto;
- j) A taxa de condomínio do Jardins Mônaco deve estar rigorosamente em dia, para aprovação do projeto.

2. LIBERAÇÃO PARA INÍCIO DE OBRA

- a) Cópia da ART do Responsável Técnico da obra e dos projetos complementares;
- b) 01 (uma) cópia do alvará de construção fornecido pela Prefeitura;



c) 01 (uma) cópia do projeto completo aprovado pela Prefeitura.

OBS: Após a aprovação da Sociedade Jardins Mônaco, e antes da aprovação da Prefeitura (ALVARÁ) é permitido somente a ligação de água e energia.

3. APROVAÇÃO DE PLANTAS

3.1. Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados à “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO”, que verificará a obediência aos afastamentos das divisas e uso adequado da área ocupada, para que tenham uso conforme as restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do “JARDINS MÔNACO”.

Após a aprovação das plantas pela “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO”, as mesmas deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo proprietário.

3.2. Para a aprovação pela “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO”, ser-lhe-ão fornecidos, as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto.

3.3. Aprovada a planta, a “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” reterá uma cópia e devolverá a outra devidamente certificada.

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



3.5. Para a aprovação de plantas a “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” cobrará uma taxa no valor de 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo por lote, da planta original, e em cada pedido efetuado.

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

4. NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

As normas estão seguindo a Minuta do contrato e o Uso Do Solo, que deve ser solicitado pelo proprietário na Prefeitura.

A área da projeção horizontal da construção principal, somada a área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

Área permeável – 30%

4.1 AFASTAMENTOS

4.1.1. Afastamentos de divisas

A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) recuo de frente: 6.00 (seis) metros, a partir do alinhamento da calçada (divisa frontal);



b) recuo de fundo: 2.00 (dois) metros, medidos da divisa de fundo;

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. A projeção do telhado poderá avançar sobre o recuo lateral no máximo 1.00 (um metro);

e) No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (**até o máximo de sete metros, incluindo os beirais**) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo ultrapassar a altura de 3.5 (três vírgula cinco) metros, contados do piso ao nível do telhado. No pavimento superior caso exista algum ambiente sobre a garagem o recuo lateral de 2,00m (Dois) e o frontal de 6,00m (Seis), devem ser respeitados.

f) Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre a 6.00 (seis) metros da divisa frontal;

g) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.

5. NIVELAMENTO DO TERRENO

5.1. Aterro

5.1.1. A cota do primeiro piso acabado da construção deverá ter no máximo 1,00 m (um metro) acima do terreno natural, em todos os pontos da obra inclusive nas áreas livres;



5.1.2. Considerar o nível zero no ponto médio da guia fronteira ao lote.

5.2. Serviços de terraplenagem e desaterro:

Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento emitido por escrito pela SOCIEDADE JARDINS MÔNACO, conforme item 7.1 da minuta de contrato.

6. ALTURA MÁXIMA DA ÁREA P/ CHURRASQUEIRA

6.1. A construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, etc) terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura máxima de 3.50 (três e meio) metros, do terreno natural ao ponto mais alto do telhado.

Deverá ser construída, afastada no mínimo 1.00 metro da divisa de fundo e 3,00 metros da construção principal, respeitando os recuos laterais mínimos.

MUROS

6.2. Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho correspondido pelo recuo de frente; sua altura máxima poderá ser de 2,00(dois) metros no trecho restante, inclusive nos fundos, acompanhando o aterro.

Quando o proprietário iniciar a construção e já existir o(s) muro(s) de divisa(s), deverá entrar em contato com o(s) vizinho(s) para acerto de custo. Qualquer alteração no muro (acréscimo na altura, pintura, instalação de



pingadeira e outros) deverá respeitar o estatuto do condomínio e ser comunicada anteriormente ao proprietário vizinho. Deixamos claro que caso não exista acordo entre as partes envolvidas a administração do condomínio não poderá intervir. Não existindo acordo a parte interessada poderá buscar junto a Justiça Comum os seus direitos.

6.3. ALTURA MÁXIMA DA RESIDÊNCIA

A altura máxima da residência é de 10.50 m (dez e meio) contados do piso ao ponto mais alto.

7. PENALIDADES

Art. 30 – Todo e qualquer descumprimento das normas deste regulamento estarão sujeitos entre outras às penalidades seguintes:

d) Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” estarão sujeitas à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

8. SERVIDÃO DE ÁGUA E ESGOTO

8.1. Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de esgoto e águas pluviais. A tubulação deverá passar no lote vizinho respeitando o recuo mínimo de 0,90cm da divisa lateral e a inclinação será determinada pelo engenheiro responsável. Correrá por conta



do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

8.2. No caso da utilização da servidão, é obrigatória a autorização da Administração.

OBS: Na quadra 09c os lotes de 11 a 20 serão submetidos obrigatoriamente ao regime de servidão.

9. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

9.1. Índices urbanísticos:

9.1.1. Nenhum projeto pode ser aprovado com área menor que duzentos (200,00) metros, quadrados e mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua.

9.1.2. Além dos dois pavimentos mencionados poderá ter o critério exclusivo da Sociedade Jardins Mônaco, ser permitida a construção de outras dependências, quando a topografia do terreno assim exigir.

9.1.3. No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 6,00 (seis) metros.

9.1.4. Todo e qualquer comprador 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 da sua manutenção.



9.1.5. As construções secundárias não poderão ser executadas antes do início da construção principal; 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 do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.

9.1.6. No caso de verificar-se a paralisação da obra a “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” decidirá se tomarão as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

10. REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

10.1. 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 aplicado a esses novos lote resultante, 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) a área mínima do terreno não poderá ser inferior a 434,00 m²;
- c) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá que obrigatoriamente 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), 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 rua do loteamento, deverá respeitar o recuo de frente (6,00m).

Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, o qual deverá respeitar os recuos sendo considerado um lote de duas frentes. E o projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela SOCIEDADE JARDINS MÔNACO";

e) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

11. POLUIÇÃO VISUAL

11.1. Conforme Regulamento das Restrições Quanto ao Uso e Gozo dos Imóveis 11 - POLUIÇÃO VISUAL – 11.1. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” a retirar qualquer placa de anúncio ou venda nos respectivos terrenos.



12. SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

12.1. Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela "SOCIEDADE JARDINS MÔNACO".

13. NORMAS ADMINISTRATIVAS

13.1. Horários de Funcionamento

13.1.1. Horário de expediente das obras:

Segunda a sexta-feira: Entrada: 07:00 h – Saída: 17:00 h.

ATENÇÃO: AS 17:00HS OS FUNCIONÁRIOS DEVEM ESTAR FORA DA OBRA E O PORTÃO DEVE ESTAR SENDO FECHADO.

Sábados, domingos e feriados: Não haverá expediente nas obras.

13.1.2. Horário de utilização de ferramentas, máquinas, e aparelhos ruidosos – POLUIÇÃO SONORA (Betoneiras, vibradores, rompedores, martelos, etc.):

a) Segunda a Sexta-feira: Somente a partir das 08:00 h.

13.1.3. Horário de Recebimento de materiais:

a) Segunda a Sexta-feira: Das 08:00 às 16:30 h (desde que o tempo de descarga não ultrapasse às 17:00 h)

13.1.4. HORÁRIO DE ENTRADA E SAÍDA PARA CAMINHÕES DE CONCRETAGEM, CAMINHÕES



DE ENTREGA E QUALQUER OUTRO TIPO DE MÁQUINA:

ENTRADA: Segunda a Sexta-feira: das 08:00 às 15:00 hs.

ATENÇÃO: APÓS AS 15:00HS OS CAMINHÕES DE CONCRETAGEM NÃO ENTRARÃO NO CONDOMÍNIO.

SAÍDA: TODO CAMINHÃO E QUALQUER OUTRO TIPO DE MÁQUINA QUE ENTRAR PARA A OBRA DEVERÁ ESTAR SAÍDO DO CONDOMÍNIO ÀS 17:00hs.

OBS: NÃO É PERMITIDO DE FORMA ALGUMA, QUALQUER TIPO DE CAMINHÕES OU MÁQUINAS, PERNOITAREM NAS RUAS, LOTES VAGOS E OBRAS.

13.1.5. Horário de visitas com Corretores:

a) Segunda a Sábado: Das 08:00 h às 18:00 h.

13.1.6. Horário de mudança:

a) **Segunda a Domingo: Das 08:00 h às 17:00 h.**

ATENÇÃO: APÓS AS 17:00HS, O CAMINHÃO DE MUDANÇA NÃO ENTRARÁ.

13.1.7 Autorização de Movimentação de Materiais

Todos os materiais, equipamentos, aparelhos e ou ferramentas somente sairão do condomínio mediante apresentação de documento de **AUTORIZAÇÃO DE**



MOVIMENTAÇÃO, devidamente assinado pelo proprietário ou pelo responsável da obra.

13.1.7 Cadastro de Pessoal

Todos os PRESTADORES DE SERVIÇOS (Engenheiros/ Fiscais de Obras, Arquitetos, Decoradores, Gesseiros, Raspadores, Concretistas, Secretárias do Lar, etc.) deverão estar devidamente autorizados e cadastrados junto a Administração pelos Srs. Proprietários e somente terão acesso pela PORTARIA DE SERVIÇO;

Somente será permitido o acesso de um veículo por canteiro de obra/empreiteiro (moto, carro, caminhonete, etc.), utilizando o crachá de ACESSO PERMITIDO (pessoal e intransferível), devidamente cadastrado na Administração.

14. REGRAS GERAIS

14.1. Não será permitido o acesso de veículos de tração animal (carroças);

14.2. Não será permitido o acesso de Carretas (carregadas ou não), ou caminhão com volume acima da caçamba;

14.3. Todos os veículos de PRESTADORES DE SERVIÇO, serão revistados na saída deste Condomínio;

14.4. O proprietário ou construtora empreiteira deverá solicitar retirada do material depositado no container, quando este estiver cheio, antes do final de cada semana;

14.5. Não serão solicitados, refeições, lanches, materiais, peças e serviços para prestadores de serviços e ou



empreiteiros, por esta Administração devendo, portanto solicitar linhas telefônicas para seus canteiros de obras;

14.6. Não será permitida a entrada e ou permanência de trabalhadores, trajando bermudas, shorts, camisetas, chinelos ou sandálias; devendo as empreiteiras e ou prestadores de serviços atenderem a legislação de segurança do trabalho em vigor;

14.7. Não é permitido o acesso de bicicletas;

14.8 A “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO” não se responsabiliza por veículos (carros e bicicletas), deixados no estacionamento, nem por objetos deixados no interior dos mesmos.

15. IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA

15.1. O fechamento do canteiro de obra é feito com placas de concreto e portão de chapa metálica, ambos pintados de branco. A obra não pode permanecer aberta, para iniciar gabarito e fundação a obra deve estar totalmente fechada. (Cadeado/Corrente).

15.2. A construção será iniciada, após a aprovação do projeto pelo condomínio e com o alvará da Prefeitura, podendo fazer somente a ligação de água e energia antes da liberação do Alvará de construção;

15.3. Conforme Regulamento das Restrições Quanto ao Uso e Gozo dos Imóveis: 6- POLUIÇÃO VISUAL - 6.1. “são



proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações..”

15.4. O barracão e o banheiro de obra devem ser locados no recuo frontal, fora da calçada podendo utilizar as divisas laterais, desde que não exista residência no lote vizinho.

15.5. Ligação de água: SANEAGO Telefone 115. O condomínio não se responsabiliza pelo fornecimento de água às obras.

15.6. Ligação de esgoto: SANEAGO,

15.7. Ligação de energia: Procedimentos normais estipulados pela concessionária CELG; Posto de atendimento mais próximo: Terminal Isidória.

15.8. Ligação de telefone: Solicitar antes da mudança o formulário na administração.

VERIFICAR OS MODELOS DA CALÇADA, FOSSA SÉPTICA, MURETA DE ENERGIA, DE ÁGUA, PLACA DE OBRA E CANTEIRO DE OBRA ANEXOS NO FINAL.

16. TODAS AS OBRAS DEVERÃO TOMAR AS SEGUINTE PROVIDÊNCIAS A PARTIR DO SEU INÍCIO:

16.1. Fazer limpeza da obra retirando todo tipo de entulho principalmente latas, tambores e outros tipos de materiais que possam acumular água e proliferar vetores.

16.2. Manter todo e qualquer tipo de reservatório de água tampado e esvaziar tambores d'água ao final do expediente diariamente.

16.3. Apresentar autorização para utilização do lote vizinho como canteiro de obra por escrito e o mesmo deve ser fechado com placas de concreto e pintado de branco. **O lote vizinho não pode ser utilizado sem fechamento em hipótese alguma. Não é permitido depositar nos lotes vizinhos restos de materiais, colocar caçamba e fazer de acesso para caminhões.**

16.4. Todas as obras antes da concretagem da 1º laje, chapisco e reboco devem manter instalada, tela de proteção na lateral e fundo da obra para evitar respingos de concreto nas residências vizinhas. A tela deve ser bem presa para não voar. OBS: Os serviços de concretagem, chapisco ou reboco não serão autorizados caso a tela não esteja instalada.

16.5. Os containeres devem ser retirados assim que estiverem cheios.

16.6. As concreteiras e obras devem proteger o asfalto, com areia debaixo da bomba de lançamento, no momento da concretagem.

16.7. Qualquer dano causado ao meio-fio e asfalto é de responsabilidade da obra.

16.8. A retirada das placas de fechamento só é permitida quando a residência estiver com esquadrias instaladas, em fase de acabamento e estiver sendo feita sua frente Jardim, Acessos (entradas), Paisagismo, entre outros, sendo que deverá ser colocada tela plástica de proteção na cor laranja em toda frente da obra.



16.9 A limpeza da frente da obra é de responsabilidade do proprietário, caso a rua fique suja e o condomínio tenha que limpá-la por causa da obra este serviço será cobrado:

SOCIEDADE JARDINS MÔNACO	
VALOR LIMPEZA ASFALTO	
	R\$
Custo Funcionarios (3)/Hora	7,32
Custo Tanque d'água(4.000 Litros)	R\$ 47,00
Custo Diesel Trator (02 litros)	R\$ 3,50
(R\$ 1,75 o litro)	
TOTAL	R\$ 57,82

Para a limpeza de obras paradas e lotes fechados será cobrada taxa no valor de 20% da taxa do condomínio.



17. PADRÃO DE LOTEAMENTO

17.1. Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a contribuir para a manutenção do alto nível do loteamento;

17.2. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela “SOCIEDADE JARDINS MÔNACO”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do loteamento.

18. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

18.1. O comprador, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por se e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas às limpezas dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças, fontes luminosas e tudo o mais de uso comum. Despesas, estas apuradas pela Sociedade e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos.

18.2. Os serviços de limpeza dos lotes, a que se refere o item anterior, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

18.3. A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA, ou da “SOCIEDADE JARDINS



MÔNACO”, quer sejam ele decorrente de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

18.4. O comprador se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer cederem, seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienar o imóvel.

18.5. Herdeiros ou sucessores do COMPRADOR por outros títulos que não os mencionados no item anterior, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

18.6. As responsabilidades ora assumidas pelo COMPRADOR somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de descrição de contrato celebrado entre o COMPRADOR e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor assumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

18.7. Para o exercício do seu direito de credora a “SOCIEDADE JARDIM MÔNACO”, poderá utilizar, de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços, contra o COMPRADOR, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

19. VERIFICAÇÃO PARA MUDANÇA

Informamos aos Proprietários em fase adiantada da obra que



a mudança para o condomínio deve ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 dias úteis a Administração do Jardins Mônaco.

Existem algumas exigências já estabelecidas, que são avaliadas antes da expedição da autorização de mudança pelo Jardins Mônaco, o que reforça a necessidade da comunicação prévia. São elas:

- A taxa do condomínio deve estar rigorosamente em dia;
- As portas e janelas devem estar instaladas (com vidro se for o caso);
- É necessário que o acesso de veículos (garagem) e pedestres estejam prontos;
- O recuo frontal deve estar todo gramado;
- A residência deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;
- Todo tipo de material, equipamento ou entulho, deve ser retirado do recuo frontal;
- Adquirir a lixeira padrão de 120L, na cor verde, com tampa e rodinha. (Marfinite: 3285.67.44 ou Ecoplast: 3251.55.88);
- Adquirir a caixa de correio, modelo a definir pelo proprietário.
- Solicitar na administração formulário para adquirir a linha telefônica.
- Comunicamos que é de obrigação do proprietário solucionar os seguintes danos por ventura causados:
 - A guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) danificada deve ser reconstruída;
 - O lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação reconstituída.



Após a vistoria é entregue ao proprietário a notificação com pendências, caso existam ou a autorização para a mudança.

Observação: A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências.

Horário de mudança:

b) Segunda a Domingo: Das 08:00 h às 17:00 h.

ATENÇÃO: APÓS AS 17:00HS O CAMINHÃO DE MUDANÇA NÃO ENTRARÁ NO CONDOMÍNIO.

O objetivo deste procedimento é salvaguardar o aspecto visual do condomínio, a segurança e a qualidade de vida dos nossos moradores.

SOCIEDADE JARDINS MÔNACO