

# DAS NORMAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO “ESTÂNCIA DAS ÁGUAS”

É condição essencial desta venda e compra a observação e aceitação das disposições destas Normas, a que estão obrigados todos os Proprietários dos imóveis das quadras contidas no Condomínio ESTÂNCIA DAS ÁGUAS, e serão cumpridas pelos **COMPRADORES** e sucessivamente por seus sucessores e herdeiros, a que título o for, de vez que deverão constar, expressamente, de todas as transações futuras, que tenham por objeto os imóveis objetos deste negócio aqui contratados.

## **1 – GENERALIDADES**

1.1 - Por convenção, aqui contratada e aceita, fica instituído o presente regulamento das normas e exigência do Condomínio “ESTÂNCIA DAS ÁGUAS”.

1.2 - As condições seguintes, e normas de proteção, restrições e utilização, 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;
- c) O Projeto de Construção para cada Lote terá que obedecer ao que está estabelecido dentro destas Normas, obrigando-se a ser aprovado pela Diretoria da **SACEA**: Assim estimulando a construção com moderna e agradável arquitetura, evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função;
- d) Estimular o desenvolvimento tecnológico e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um geral bem estar dos ocupantes, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- e) Estimular a conservação do paisagismo, implementando ações que o cada dia venham a torná-lo mais agradável;

1.3 - Os gastos com limpeza, manutenção da vegetação e gramado, nas áreas comuns e públicas, serão realizados pela **SACEA** – Sociedade dos Amigos do Condomínio “ESTÂNCIA DAS ÁGUAS”, incluindo-se a despesa mensal de manutenção a ser rateada pelos proprietários/usuários, de acordo com definição em Assembléia Geral ou Regulamento Interno;

1.4 – A segurança 24:00 horas só será implantada após a cobrança da taxa de condomínio, sendo paga, pela Sociedade dos Amigos do Condomínio Estâncias das Águas.

1.5 \_ O (S) COMPRADOR (ES) terão o prazo máximo para construção de sua residência o período de 60(sessenta) meses, a partir da data da aquisição do imóvel, objeto deste contrato.

1.6 - Fica desde já convencionado, que a partir da adesão este Contrato, o (s) COMPRADOR (ES) se compromete a respeitar certas normas de construção, tais como:

- a) Área de construção mínima - 90 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados), incluindo-se área de varanda e as paredes externas das mesmas deverão ser rebocadas e pintadas, a não ser a de tijolinho aparente que já vem com acabamento. Não será permitida a construção de casas com placas.
- b) Integram e compõem a área edificada qualquer construção ou pavimentação de solo existente incluindo-se área de piscina, decks, quiosques, campos de esportes (se pavimentados, garagens, canil, etc);
- c) Nos telhados das residências **não poderão** ser utilizados os seguintes materiais: alumínio, zinco, fibra, cimento, amianto (eternit), polietileno, plástico, betume, fibra vegetal ou mineral, lona e semelhantes.
- d) O (S) COMPRADOR (ES) deverá (ão) cercar sua área de uso exclusivo com cerca com 2,00(dois) metros de altura máxima, podendo ser usado os seguintes materiais: madeira de lei, arame liso ou tela e cerca viva, que impeça o ingresso e/ou saída de pessoas, animais e coisas de sua área de uso exclusivo o que deverá ser feito somente através de portões ou porteiras. Não será permitida a construção de muros de alvenaria (quer seja tijolos ou placas) nas divisas.**
- e) O portão de acesso à unidade individual poderá ser utilizado porteira ou portão de madeira ou metal, não sendo permitido a utilização de colchetes de arame para esta finalidade.
- f) As cercas ou divisórias deverão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros e nelas não poderão ser afixados cartazes ou pintados com propaganda política de qualquer natureza.
- g) Anualmente os Condôminos deverão roçar as suas áreas de uso exclusivo para preservar o paisagismo do local e como medida de segurança, contra incêndio,

proliferação de parasitas e roedores, répteis e crescimento de mato que favoreça emboscada a pessoas.

## **2. DO RECUO E OBRA:**

**2.1.** - O comprador deverá respeitar o limite de 5,00m de cada lado das divisas (frontal, laterais e fundo), para início da construção, respeitando o local demarcado para a obra;

**2.2** - A disposição de águas servidas, só poderá ser feita de modo canalizado, com seu depósito em fossas sépticas para evitar seu escoamento a céu aberto, que favorecem a contaminação de moléstias danosas ao ser humano e causam erosão ao solo. Conforme projeto aprovado pelos órgãos competentes;

**2.3** - A altura máxima permitida a qualquer edificação de uso exclusivo é de 02 (dois) pavimentos totalizando 7:00 metros de altura;

**2.4.** - Os moradores deverão acondicionar o lixo recolhido em suas propriedades em latas, sacos, caixas ou pacotes que assegurem a não propagação de maus odores pela vizinhança e deles dispor dentro em tempo, forma e lugar apropriados;

**2.5** – Os moradores deverão respeitar as leis do silêncio, abstendo-se da reprodução de sons por meios eletro-eletrônicos que perturbem o sossego da vizinhança fora do horário permitido a estas atividades. A reprodução sonora será feita dentro dos níveis de decibéis admitidos pela legislação e regulamentação das autoridades públicas como não prejudiciais à saúde humana;

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A infração destas disposições sujeitará o condômino infrator a ser compelido por meios judiciais à realização das mesmas, e o mesmo fica sujeito a pagar multa de um salário mínimo a cada infração contratual em benefício ao fundo da Sociedade dos Amigos do Condomínio “**ESTÂNCIA DAS ÁGUAS**” – **SACEA** e demais cominações previstas na Lei e Regulamentos dos Órgãos Públicos Sanitários e Ambientais competentes.

## **3 - DO USO DO SOLO E DO PROJETO**

**3.1** - Os terrenos do Empreendimento-Loteamentos “**ESTÂNCIA DAS ÁGUAS**”, são destinados única e exclusivamente a Habitação Unifamiliar Isolada, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para finalidades comerciais, exceto as áreas comerciais destinadas conforme projeto.

**3.2** - Será permitida a construção de edificação provisória tipo barracão de apoio da obra, desde que atenda as seguintes exigências:

- a) Ser executada antes do início efetivo da obra;
- b) Não poderá ser instalada nos recuos frontais da chácara;
- c) Não poderá ser ocupada como moradia provisória;
- d) Deverá ser demolida quando da conclusão da obra, executada em conformidade com o projeto;

**3.3** – O recuo frontal aqui exigido de 5,00 metros: é aquele Compreendido em relação ao alinhamento da chácara com as vias públicas, livres de qualquer elemento estrutural e/ou elemento de composição de fachada;

**3.4.** - Recuos laterais medidos em relação às divisas laterais da chácara, sendo, no caso deste empreendimento, exigidos recuo mínimo de 5,00 metros (cinco metros);

**3.5** - Recuo de fundo medido em relação à divisa de fundo da chácara, sendo, no caso deste empreendimento, exigido recuo mínimo de 5,00 metros (cinco metros);

**3.6** - Os recuos serão sempre considerados a partir da demarcação da chácara;

**3.7** – Só será permitida a construção de no máximo 30% (trinta por cento) da área total do terreno, mantendo-se assim maior permeabilidade do solo e o espírito ecológico do condomínio.

#### **4 - DA APROVAÇÃO E DA OBRA:**

**4.1** - Fica expressamente vedada à utilização de jardins, áreas verdes, sistemas de lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Condomínio para depósito de materiais ou detritos;

**4.2** - O lixo e o resto de materiais provenientes das obras deverão ser acondicionados em containeres apropriados;

**4.3** - O proprietário ou titular de direito sobre a chácara, o qual esteja executando a construção, **responderá** perante a VENDEDORA e, posteriormente a Sociedade dos Amigos do Condomínio “**ESTÂNCIA DAS ÁGUAS**” – **SACEA**, e **perante terceiros**, pelos eventuais danos causados, ou que venham a ser causado direta ou indiretamente, pela má utilização de betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos, ou outros equipamentos empregados na obra, reservada o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa;

**4.4** - Havendo motivo de força maior para a paralisação da obra, tal fato deverá ser comunicado a Sociedade dos Amigos do Condomínio “**ESTÂNCIA DAS ÁGUAS**” – **SACEA**, ficando o proprietário obrigado a:

- a) Remover restos de materiais ou detritos;
- b) Providenciar a demolição de banheiros e sanitários do alojamento;
- c) Fechar convenientemente a fossa e outras escavações;
- d) Restaurar a vegetação na frente da chácara;
- e) Agrupar convenientemente o material remanescente;
- f) Fechar toda a obra com tapume, tudo isso no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de paralisação da obra;

O não cumprimento no disposto nesse item após notificação feita aos proprietários por escrito pela SACEA, implicará na tomada de providências em seu nome, sendo os serviços acima executados e posteriormente cobrados do proprietário; com acréscimos e penalidades aprovados em Assembléia;

**4.5** - Não será permitida a construção da casa residencial, ou principal da chácara, em modelo tipo barracão, popularmente conhecido como “meia água”.

**4.6-** Sendo, contudo permitido a construção ao lado da casa principal, respeitando todas as exigências de recuos, a construção de uma casa simples, de alvenaria, destinada a moradia de caseiro.

**4.7** - As edificações provisórias, tais como barracões, banheiros e sanitários destinados aos operários da obra deverão ser construídas respeitando-se o recuo mínimo, e obedecendo-se as condições mínimas de higiene e segurança. As portas e janelas deverão estar voltadas para o interior da chácara, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras. Os banheiros e sanitários também não poderão estar localizados junto às divisas dos loteamentos e das residências.

## **5 - DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS**

Não será permitido ou tolerado em nenhuma hipótese a criação doméstica dos seguintes animais:

- a) Animais silvestres (incluindo pássaros em cativeiro);
- b) Animais, com propósito de sua comercialização;
- c) Animais exóticos e selvagens – ainda que domesticados (por exemplo: búfalos, répteis, cobras, etc.);
- d) Animais ferozes;

- e) Animais mesmo domesticados, mas em quantidade tal que coloque em perigo ou risco a comunidade local, ou que perturbem o sossego e o silêncio local;
- f) Não será permitida a criação de abelhas por não ser possível restringir o seu trânsito à área de uso exclusivo do condômino e sua livre circulação constituir risco à saúde de vizinhos alérgicos às suas picadas.

g) Animais em confinamento ou para engorda,

**5.1** - Em caso de infração ou insistência na transgressão da norma os Órgãos de defesa do meio ambiente serão comunicados pela **SACEA** e os infratores estarão sujeitos à sua interrupção e remoção imediata dos animais que já existirem para esta finalidade.

**5.2** - Não se admitirá ainda – sob nenhum argumento - a instalação ou construção de pocilga, canil, granja, galpões para criação de porcos ou de aves, tanques para criação de peixes, camarão, rã ou outros animais que vivem na água, com a finalidade de sua exploração comercial.

**5.3** - Será, contudo permitido a criação de animais domésticos para sua integração às atividades familiares ou desfrute de sua produção pela família do condômino respeitada as seguintes restrições:

- a) A criação de cães de guarda ou animais de grande porte, sem finalidade comercial, deverá ser feita com o cuidado de se restringir a sua circulação exclusivamente dentro da área de uso exclusivo do condômino; para tanto ela deverá ser telada ou cercada em todos os seus lados de modo adequado a se garantir tal resultado com observância de que se prescreve em item específicas deste contrato, que trata da construção de cercas e divisórias – respondendo civil e criminalmente aquele condômino cujo cachorro provocar acidentes dentro do condomínio.
- b) Os animais que forem encontrados nas áreas comuns e de recreação serão recolhidos e entregues à apreensão pelos serviços públicos de fiscalização e guarda de animais perdidos ou sem dono e sua destinação final ou liberação sujeitos aos regulamentos de cada serviço, tudo às expensas dos donos ou responsáveis pelos animais.

**5.4** – A primeira ocorrência desta infração estará sujeita à advertência e a sua reincidência punida com multa de um salário mínimo por ocorrência.

**5.5** - Os danos causados por animais à propriedade comum ou individual dos condôminos, à vegetação e vias de uso comum, deverão ser ressarcidos pelos condôminos infratores. Para este feito considera-se dano ao paisagismo e área de vegetação o fato de animais apascentar-se de gramíneas e vegetação das áreas de uso comum e recreação.

## **6 - DA MANUTENÇÃO DA FLORA NATIVA:**

O corte de qualquer árvore nas áreas de uso comum, de recreação e comercial será considerado infração aos termos da Promessa de Compra e Venda, sujeitando o infrator ao replantio voluntário de 05 (cinco) árvores de igual espécie e tamanho para cada uma cortada, ou assim não o fazendo, ressarcir ao condomínio pelas despesas com o replantio.

**6.1** - Na hipótese de haver necessidade de retirada de árvores nativas para construção da casa, o condômino deverá espontaneamente replantar em quantidade dobrada as arvores retiradas em local apropriado nos limites da sua chácara, de forma a manter e aumentar a área verde global do condomínio.

## **7 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1** - Não será tolerado, sob nenhuma hipótese nas áreas comuns do condomínio as seguintes atividades:

- a) Reuniões de cunho político-partidário;
- b) Organizações governamentais e não governamentais;
- c) Manifestações religiosas – de qualquer cunho;

**7.2** - Contudo, com expressa autorização da **SACEA** poderão acontecer nos espaços comuns do condomínio exposições e apresentações artísticas, shows, exposições, com ou sem fins lucrativos.

**7.3** - Os veículos, máquinas e equipamentos estacionados em área de uso comum e/ou recreação por mais de 48 (quarenta e oito) horas consecutivas serão considerados abandonados e serão removidos e entregues para depósito em órgão apropriado do poder público, para sua guarda às expensas correrão por conta do condômino, com multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o custo, por parte do condômino e ainda notificação ao Ministério Público por parte da **SACEA**.

**7.4** - A colocação de faixas, cartazes e/ou letreiros de publicidade política, de serviços e/ou produtos de interesse particular de cada condômino não será permitida dentro da área do Condomínio.

**7.5** – O dano ambiental causado à área de preservação permanente importará na obrigação de restauração à situação anterior, ou no caso de não cumprimento espontâneo, no ressarcimento ao condomínio.

## **8 - DA SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS PERTINENTES À FISCALIZAÇÃO DAS NORMAS ATRIBUÍDOS À VENDEDORA:**

Desta Associação Civil **serão associados natos todos os proprietários ou titulares dos direitos de aquisição de imóveis localizados no Condomínio "ESTÂNCIA DAS ÁGUAS"**, e será ela, dirigida por uma Diretoria que se incumbirá de fazer respeitar regulamentos gerais e os específicos, assim como as demais determinações aprovadas pelos associados;

**8.1** - Sociedade dos Amigos do Condomínio **"ESTÂNCIA DAS ÁGUAS" - SACEA**, ficará responsável por todas as atribuições de gerência e administração do Condomínio **"ESTÂNCIA DAS ÁGUAS"**, cabendo-lhe, outros sim, o exercício de todos os direitos e deveres previstos neste Regulamento;

**8.2** - As receitas e obrigações da Sociedade dos Amigos do Condomínio **"ESTÂNCIA DAS ÁGUAS" – SACEA** estão definidas no Estatuto Social e Regimento Interno;

**8.3** – Por se tratar de um condomínio administrado pela Sociedade dos Amigos do Condomínio **"ESTÂNCIA DAS ÁGUAS" – SACEA** a participação da mesma é obrigatória sendo condição para a propriedade interna no Condomínio;

## **9 - DA MANUTENÇÃO**

**9.1** - Fica estabelecido que **os proprietários adquirentes de chácaras** situadas dentro do Condomínio **"ESTÂNCIA DAS ÁGUAS"**, **deverão pagar mensalmente uma taxa de manutenção instituída no contrato de adesão**, cuja cobrança será também definida naquele instrumento, valores que se destinam a limpeza e conservação das coisas comuns, manutenção geral, vigilância, segurança e Administração do Condomínio, de acordo com as condições estabelecidas na ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO.



E por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 03 vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, protestando fazê-lo sempre bom e válido, por si e por seus sucessores.

Goiânia, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

Comprador

---

---

**“ESTÂNCIA DAS ÁGUAS” EMP. IMOBILIARIOS LTDA.**

Testemunhas:

---

CPF:

RG:

---

CPF:

RG: