

REGULAMENTO NORMAS CONSTRUTIVAS

ASSOCIAÇÃO GINCO EMPRESARIAL DUBAI

Capítulo I GENERALIDADES

Art. 1º - A Associação Ginco Empresarial Dubai regular-se-á pelo ESTATUTO, presente REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais.

Art. 2º - Essas 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. 3º - O Ginco Empresarial Dubai é composto de lotes empresariais que poderão ser edificados para fins comerciais ou serviços, sendo vedada a construção para fins residenciais no pavimento térreo.

Art. 4º - As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado têm a finalidade principal de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) Proteger os adquirentes contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a(s) propriedade(s);
- b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
- c) Manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas;
- d) 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 neste Regulamento, que instruiu o registro imobiliário destas unidades;
- e) Cuidar para que os associados titulares das unidades mantenham a conservação destas;
- f) Promover uma adequada proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não poluidor, de forma a permitir um bem-estar geral dos frequentadores, não só dos proprietários, como da vizinhança;
- g) Promover o desenvolvimento comunitário do empreendimento, visando a integração de seus frequentadores e proporcionando-lhes uma boa qualidade de vida na comunidade;
- h) Promover a manutenção das servidões de passagem situadas nos lotes, e que sejam de benefício comum, existentes ou que venham a ser instituídas.

Art. 5º - Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área do Ginco

Empresarial Dubai.

Art. 6º - A prestação dos serviços de vigilância não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da empreendedora (Gincorouge Incorporações Ltda) ou da Associação, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

Art. 7º - Os serviços de manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, sendo esta obrigação do associado titular proprietário do imóvel.

Art. 8º - A desobrigação dos associados quanto ao presente Regulamento somente se dará pela venda, doação, perda ou outro ato que o associado deixe de ser proprietário de unidade do Ginco Empresarial Dubai.

Capítulo II DOS USOS

Art. 9º - Será autorizada a instalação de qualquer atividade permitida pela legislação municipal, ressalvadas as disposições deste Regulamento.

Art. 10 - Será obrigatória a prevenção contra odores desagradáveis, fumaças poluentes, excesso de barulho ou qualquer tipo de poluição do meio ambiente (Multa C).

Art. 11 - Não é permitida a construção de edificações para fins industriais de qualquer espécie, comércio de ferro velho e sucata, serviços de manutenção de frotas e garagens de empresas de transportes e equipamentos pesados, depósito de resíduos industriais, ou atividades nocivas (Multa C).

Capítulo III DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 12 - A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento são efetuadas pela Associação Ginco Empresarial Dubai.

§ 1º - Todos os projetos de construção ou modificação da edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para a aprovação da Associação, que verificará o cumprimento das disposições do presente Regulamento.

Art. 13 - Somente o associado titular adimplente com as suas obrigações registrares (escritura ou contrato registrado no cartório competente) e pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá dar entrada ao processo de aprovação de projetos.

§ 1º – Deverá ser apresentado juntamente com os demais documentos para aprovação, Declaração de Nada Consta da empreendedora do Ginco Empresarial Dubai (Gincorouge Incorporações Ltda), bem como a Declaração de Nada Consta da Associação.

§ 2º – Somente poderá dar a entrada do pedido de aprovação de projetos pelo atual proprietário, os associados que estejam em dia com suas obrigações perante a Associação ou com os débitos negociados e adimplente com as parcelas da negociação, a fim da emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, bem como estejam em dia com a empreendedora do Ginco Empresarial Dubai.

Art. 14 - Para início do processo de aprovação, o proprietário deverá fornecer à

Associação:

- a) 01 (uma) cópia do projeto arquitetônico com a RRT (Registro da Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do autor do projeto;
- b) 01 (uma) cópia do contrato de aquisição registrado no cartório da circunscrição imobiliária da unidade ou cópia da escritura do imóvel.

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

§ 2º - Na planta de cortes deverá ser indicada a LNT (linha natural do terreno) e a planta de situação as curvas de nível do terreno, que também poderão ser apresentadas em folha independente dos demais projetos.

§ 3º - Nas cotas dos cortes deverão ser apresentadas as cotas de aterros, corte e muro de arrimo, independentes das demais cotas.

§ 4º - Caso o Setor de Aprovação de Projetos da Associação julgue necessário, serão solicitadas cópias dos projetos complementares com os respectivos memoriais.

Art. 15 – Aprovado o projeto, o associado titular deverá fornecer duas cópias do projeto à Associação. Sendo uma em mídia (CD ou DVD) para retenção e arquivo da associação e outra impressa para ser devidamente certificada e posteriormente encaminhada pelo associado titular à apreciação das autoridades competentes.

Art. 16 - Será cobrada uma taxa de aprovação de projeto no valor de ½ (meio) salário mínimo, cujo valor será pago através de boleto bancário.

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

Art. 17 – Após a aprovação do projeto será permitida a construção de tapume, barracão de apoio e muro, que deverão ser concluídos antes do início de qualquer etapa da obra (Multa C).

Art. 18 - Durante a construção, deverá permanecer no canteiro de obras, uma pasta contendo cópia do projeto aprovado pela Associação e pelas autoridades competentes, bem como as autorizações e instruções relativas à obra emitida pela Associação, devendo ser permitido à fiscalização de obras da Associação, o manuseio dos referidos documentos.

Art. 19 - A Associação poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas a fim de verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade, obra ou a edificação pela pessoa designada pela Associação, podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização, sujeito à multa.

Art. 20 - O associado não poderá executar obra ou serviço diferente daquele previamente aprovado no projeto submetido à análise do Setor de Projetos da Associação, sujeito à multa.

PARÁGRAFO ÚNICO - As obras ou serviços nestas condições serão considerados

irregulares, sujeitas a multas e as penalidades cabíveis, bem como poderá ser oficiada a paralisação da obra até que se regularize a aprovação do projeto junto ao Setor de Projetos da Associação.

Art. 21 - A Associação bem como a aprovação do projeto não implica na responsabilidade da Associação, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação de terreno que implique na invasão de unidades autônomas vizinhas.

§ 1º - A Associação disporá de uma planta geral das unidades autônomas, a qual poderá ser consultada para facilitar a localização da unidade.

Capítulo IV DO REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 22 - É permitido desmembrar, lembrar e/ou desdobrar lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, desde que respeitadas as restrições abaixo:

- a) Testada mínima do lote: 9,00m (nove metros);
- b) Área mínima do lote: 219,00 m² (duzentos e dezenove metros quadrados);
- c) Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada;
- d) Para os lotes contíguos por divisa de fundos, somente será permitida a unificação para a obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se os recuos conforme artigo 23 e sendo observados os valores de testada mínima;
- e) O lote lembrado deverá obedecer a todas as normas deste Regulamento como se unidade autônoma original fosse.

§ 1º - A nova escritura, ou seja, a escritura após desmembramento ou lembramento, deverá ser apresentada juntamente à solicitação de Análise de Projeto, sendo que todas as disposições previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a esse novo lote.

Capítulo V DOS RECUOS

Art. 23 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuos laterais: caso não haja abertura de portas, janelas ou outro elemento de ventilação, será dispensado o recuo, em casos de abertura para as laterais este deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e meio), ou no caso de edificações com mais de 2 pavimentos deve-se observar o que dispõe o código de obras municipal;

§ 1º - Todos os recuos mencionados no artigo acima serão contados a partir da alvenaria acabada.

§ 2º - Quando as unidades possuírem acessos para a rua em sua frente, fundo ou lateral

e/ou lotes de esquina, deverão ser observados os recuos mínimos obrigatórios de recuo frontal em ambos os acessos.

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

§ 1º - Os beirais da cobertura e as projeções das marquises deverão ser cotados em plantas baixas (Multa B).

Art. 25 - É permitida a execução de pergolados nos recuos laterais e no fundo da unidade autônoma sem a construção de cobertura sobre estes (Multa C).

§ 1º - Os pergolados podem ser executados sobre o muro de divisa, desde que respeitada a altura máxima de 3,00m (três metros) em relação à linha natural do terreno (LNT) ou executados com pilares locados sobre a linha divisória do lote.

§ 2º - No recuo frontal os pergolados ou marquises poderão ser executados em balanço obedecendo à projeção máxima de 1,00m (um metro), contados a partir da alvenaria acabada.

Capítulo VI DAS EDIFICAÇÕES

Art. 26 - Não haverá restrição de altura de gabarito, devendo-se seguir a legislação municipal vigente quanto ao potencial construtivo da via.

Art. 27 - A área de projeção da construção principal com um ou mais pavimentos, somada a área da construção de outras edificações (edificação secundária), não poderá ultrapassar a 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote. (Multa C).

Art. 28 - O coeficiente de permeabilidade do lote não deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) (Multa C).

Art. 29 - Toda edificação deverá prever estacionamentos privativos conforme a legislação municipal, não podendo apresentar como seus os estacionamentos entregues pela empreendedora.

Art. 30 - Nos recuos obrigatórios e nas áreas externas não compreendidas pela edificação não é permitida a execução de aterro que ultrapasse 1,50m (um metro e meio) de altura em relação ao nível natural do terreno. (Multa C).

Capítulo VII DOS MUROS E CALÇADAS

Art. 31 - É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas com altura máxima de 1,50m (um metro e meio), porém no trecho da divisa lateral compreendida pela faixa de recuo frontal, o muro deverá ser executado a partir do nível da calçada (Multa A).

Art. 32 - É permitida a construção de muros de divisa lateral e de fundo, exceto na faixa de recuo frontal, podendo ser executados com altura máxima de 3,00m (três metros) em relação ao nível natural do terreno.

§ 1º - Todo muro deverá ser revestido externamente com reboco e ter pintura, quando não houver edificação no lote vizinho (Multa A).

§ 2º - Caso o muro seja construído em bloco de concreto, não será necessário observar o disposto no §1º deste artigo.

Art. 33 - É permitido o fechamento lateral do lote e a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que respeitados os 5,00m (cinco metros) de recuo frontal (Multa B).

Art. 34 - As calçadas deverão obrigatoriamente seguir o padrão determinado pelo padrão da via (Multa B).

Capítulo VIII DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 35 - As instalações elétrica, de telefonia, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre o poste da via pública até a edificação (Multa C).

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

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

Art. 36 - As caixas d'água devem ser construídas ou instaladas no corpo da edificação, sobre a laje ou torre arquitetonicamente concebida e conjugada à estrutura da edificação, de forma que não fiquem aparentes (Multa C).

§ 1º - Não é permitida a construção de caixas d'água em torres isoladas (Multa B).

Art. 37 - Caso necessário, todo associado é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais nas faixas de recuo lateral do lote.

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

§ 2º - Os associados titulares dos lotes envolvidos deverão acordar e fixar as regras para a instalação das tubulações, por meio de instrumento formal devidamente assinado pelas partes, o qual deverá ser apresentado à Associação antes do início da instalação.

Art. 38 - As águas pluviais serão captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou boca de lobo, quando esta estiver localizada no limite da testada do lote.

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

Art. 39 - Não é permitida a construção da fossa séptica nos lotes. A tubulação de esgoto da edificação deverá ser interligada diretamente na rede coletora de esgoto que passa na calçada (Multa C).

Capítulo IX DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 40 - Toda obra antes de ser iniciada, deverá ser murada ou fechada com tapumes ao longo de todo o perímetro do lote.

§ 1º - Os tapumes deverão ser totalmente fechados, com altura mínima de 2,00m (dois metros), devendo ser executados em telha de chapa metálica e ser mantidos em bom

estado de conservação até a conclusão da obra, valendo idêntica regra para o lote de apoio, que deverá ter todo o seu perímetro cercado pelo tapume (Multa B).

§ 2º - Não é permitido o depósito de material no passeio, mesmo que temporariamente, para futuro depósito interno (Multa B).

§ 3º - A construção do muro deverá ser executada paralelamente a execução do tapume (lote da obra e lote de apoio).

§ 4º - Não é permitida a personalização dos tapumes como forma de propaganda (Multa A).

§ 5º - Somente as placas referentes à autoria dos projetos e responsabilidade técnica de execução da obra poderão ser fixadas no tapume ou expostas exteriormente às obras (Multa A).

Art. 41 - É obrigatória a construção de sanitário, que neste caso deverá utilizar o esgoto do lote da obra, ou deve-se alugar banheiro químico para uso dos trabalhadores da obra, devendo ser instalado ou executado no perímetro do terreno (Multa A).

PARÁGRAFO ÚNICO – É vedada a construção do sanitário destinado a atender o canteiro de obras na unidade autônoma vizinha (Multa A).

Art. 42 - É responsabilidade do associado titular providenciar a total limpeza das sujeiras e remoção do material excedente no final da obra, além daqueles decorrentes dos serviços de terraplenagem, fundações ou transporte de materiais, que se encontrem espalhadas nas sarjetas e/ou vias públicas.

Art. 43 - A sondagem, serviços topográficos e levantamento planialtimétrico são de responsabilidade do associado titular e poderão ser realizados independentemente da aprovação do projeto.

Art. 44 - Cabe ao associado titular tomar as providências necessárias para o pedido de ligações de água, esgoto e energia, provisórias e definitivas, junto às concessionárias de serviços públicos.

Art. 45 - O barracão de obra poderá ser executado em alvenaria ou utilizado container metálico, devendo ser mantido sempre em bom estado de conservação (Multa A).

Art. 46 - É permitida a utilização de um único lote vizinho como apoio à obra, desde que o proprietário conceda antecipada e formalmente a autorização, a qual deverá ser apresentada à administração da Associação (Multa A).

PARÁGRAFO ÚNICO – O lote vizinho deverá obedecer ao mesmo padrão do canteiro de obra, no que diz respeito à colocação e conservação do tapume e limpeza.

Art. 47 - Após a conclusão da obra, a unidade autônoma vizinha deverá ser devolvida da mesma forma e situação em que foi encontrado, ou seja, sem os vestígios de materiais e entulhos provenientes da obra (Multa C).

Art. 48 - Os materiais e equipamentos deverão ser armazenados e fechados no interior do canteiro da obra ou do lote de apoio, sendo proibido o seu depósito nas calçadas ou vias públicas (Multa B).

Art. 49 - É proibido o preparo de concreto, massas para revestimentos, lavagem de equipamentos, lançamento de tinta ou qualquer outro material que comprometa a qualidade do pavimento ou das calçadas (Multa B).

Art. 50 - O canteiro de obra e o lote vizinho deverão ser mantidos limpos e os entulhos de obra deverão ser retirados com frequência para não ocasionar acúmulo (Multa A).

Art. 51 - São expressamente proibidos o depósito e a permanência de lixo, entulhos e restos de materiais nos lotes não edificadas (Multa B).

Capítulo X DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Art. 52 - São permitidos os serviços de movimento de terra no lote, quando vinculados à execução do projeto aprovado pela Associação (Multa A).

§ 1º - Os serviços de movimento de terra não poderão intervir na topografia original dos lotes vizinhos, alterando a integridade destes, salvo se expressamente autorizado pelo proprietário.

§ 2º - A operação de máquinas para movimentação de terra deve ser realizada observando as normas de segurança e supervisionada pelo associado proprietário e/ou responsável pela obra.

§ 3º - Danos no leito carroçável, guias, gramados, árvores, sarjetas, meio-fio, caixas de passagem, tampa das caixas e outros, decorrentes da operação de máquina e/ou por caminhões serão de responsabilidade do associado titular proprietário da obra/unidade, a qual causou o dano.

§ 4º - Serviços de movimentação de terra que impliquem no comprometimento da segurança das construções e obras vizinhas, integridade dos lotes, sistema viário, sistema de saneamento ou qualquer evento danoso, poderão ter a sua execução suspensa pela Associação, não cabendo qualquer ônus decorrente desta medida.

Capítulo XI DA PARALISAÇÃO DA OBRA

Art. 53 - Antes de paralisar a obra, o associado deverá providenciar a limpeza do lixo e do entulho existente no canteiro de obra e no lote de apoio (Multa A).

Art. 54 - A obra paralisada deverá:

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

Art. 55 - O lote de apoio deverá ser imediatamente reconstituído e liberado (Multa A).

Capítulo XII DA CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 56 - A Associação concederá a carta de liberação para a ocupação, mediante o cumprimento dos seguintes itens:

- a) Remoção e limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente no lote e no lote de apoio;
- b) Reconstituição e liberação do lote de apoio, caso a tenha utilizado alguma unidade vizinha para este fim;
- c) Pagamento de todas as multas que foram aplicadas durante a execução da obra, caso tenham ocorrido;
- d) Apresentação do protocolo do Habite-se.

Art. 57 - Havendo o descumprimento de qualquer dos itens acima, a Associação realizará nova vistoria.

Capítulo XIII DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 58 - O descumprimento às disposições deste regulamento acarretará a aplicação de multas e a demolição da edificação irregular.

§ 1º - As multas serão aplicadas por tipo de infração, conforme previsto neste Regulamento.

§ 2º - As multas são:

- a) Multa A: 25% do salário mínimo vigente;
- b) Multa B: 50% do salário mínimo vigente;
- c) Multa C: 100% do salário mínimo vigente.

§ 3º - Em caso de reincidência na mesma infração as multas serão aplicadas com valor dobrado.

§ 4º - As multas serão cobradas no boleto da taxa da associação;

Art. 59 - Constatada a infração, a Associação notificará o associado, concedendo-lhe prazo para sanar a irregularidade encontrada.

§ 1º - O prazo será informado no auto de infração e começará a contar a partir da data do recebimento deste.

§ 2º - Para o recebimento do auto de infração ou imposição de multa, o associado titular poderá optar:

- a) Entrega do auto de infração ou imposição de multa ao responsável da obra por ele indicado, ou seja, preposto;
- b) Ser comunicado pessoalmente ou através de e-mail para a retirada do do auto de infração ou imposição de multa na administração da Associação em um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

§ 3º - A não retirada e/ou recusa do recebimento do auto de infração, não exime o associado titular da obrigação de sanar a irregularidade e do pagamento da multa.

§ 4º - Caso o associado titular não retire e/ou recuse o recebimento da imposição de multa, esta poderá ser validada e considerada eficaz para todos os propósitos, mediante a assinatura de duas testemunhas.

Art. 60 - Terminado o prazo concedido no auto de infração sem que a irregularidade tenha sido sanada, será cobrada uma nova multa em valor dobrado.

Art. 61 - Nos casos em que o associado titular, reincidente ou não, for notificado pelo descumprimento às disposições desta norma e manter-se inerte após o término do prazo, a Associação poderá adotar as medidas legais cabíveis para que as normas sejam cumpridas, bem como, a seu exclusivo critério, realizar os serviços necessários visando à adequação e proceder a cobrança relativa aos custos deste serviço ao associado titular responsável em seu boleto da cota de rateio das despesas.

Capítulo XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62 - O cumprimento das disposições previstas neste regulamento poderá ser exigido pela Associação e por qualquer associado.

Art. 63 - A Associação se isenta de qualquer responsabilidade e não indenizará qualquer prejuízo ou dano relativo a furto ou roubo de materiais de qualquer natureza, equipamentos e/ou veículos durante a construção da obra e após a sua conclusão.

Art. 64 - As presentes normas previstas neste regulamento retratam as necessidades de regulamentação existentes por ocasião de sua elaboração, podendo, no entanto, serem modificadas e/ou acrescidas a qualquer momento pela Administração da Associação, desde que novos fatos ou necessidades as prejudiquem.

Art. 65 - Os casos omissos serão avaliados e deliberados pelo Conselho Deliberativo.

Art. 66 - A falta de expressa aceitação de todas as normas implica o impedimento da aprovação do projeto e conseqüentemente do início da construção. Estas normas devem ser obrigatoriamente observadas por todos os associados da Associação GINCO Empresarial Dubai.

ASSOCIAÇÃO GINCO EMPRESARIAL DUBAI
Diretor Presidente

Visto do Advogado