

REGISTRO EM RCPJ - BARUER/SP
MICROFILME N.º 244009

NEWVILLE

Regulamento Interno Social e de Obras da Associação dos Proprietários em New Ville

Capítulo I – A Associação

- Seção I Da organização
- Seção II Do fornecimento de água potável
- Seção III Da coleta de lixo

Capítulo II – Da Segurança

- Seção I Da organização
- Seção II Da portaria
- Seção III Da segurança das residências, obras e do lote
- Seção IV Do tráfego Interno
- Seção V Do acesso de moradores
- Seção VI Do acesso de proprietários de Lotes
- Seção VII Do acesso de visitantes e convidados
- Seção VIII Do acesso de empregados, fornecedores, prestadores de serviços e agentes de serviços públicos.

Capítulo III – Das áreas comuns

Capítulo IV - Do meio ambiente

Capítulo V – Dos direitos e obrigações dos Associados

Capítulo VI – Dos lotes

Capítulo VII – Das leis e regulamentos

Capítulo VIII – Das restrições

Capítulo IX – Da análise de projetos

Capítulo X – Restrições quanto à construção

Capítulo XI – Afastamento das divisas

Capítulo XII – Da execução da obra

Capítulo XIII – Das Disposições Gerais

- Seção I Das penalidades
- Seção II Da vigência

CAPITULO I – A ASSOCIAÇÃO

Seção I – Da Organização

Artigo 01 - A Associação dos Proprietários em New Ville, doravante denominada ASSOCIAÇÃO, é uma sociedade civil, sem finalidade lucrativa, política ou religiosa. O presente Regulamento Interno, como norma complementar ao Estatuto Social dessa Associação, que estabelece regras de uso dos lotes de terreno, o qual é composto de unidades imobiliárias (lotes de terreno) e habitacionais (casas) destinadas exclusivamente a fins residenciais, exceto os lotes destinados ao clube, ao stand de vendas e a portaria, sendo expressamente proibido utilizá-los para finalidade diversa, em especial para a prática de qualquer ato de comércio. Compete a tal Regulamento apresentar direitos e obrigações a todos os Associados titulares de direitos de aquisição de lotes ou propriedades, seus familiares e sucessores, assim como a todos aqueles que sejam abrangidos em suas relações e áreas de atuação, tais como: locatários, comodatários, funcionários, prestadores de serviços, corretores de imóveis e demais freqüentadores a qualquer título, a fim de disciplinar a conduta e comportamento dentro da área da Associação, para proporcionar aos seus membros o máximo de bem estar social e uma convivência de alto nível. A Associação supra referida assumirá a responsabilidade pela implantação de benfeitorias complementares às já implantadas pelos Empreendedores, além de preservar as características urbanísticas do loteamento, de promover a manutenção e a melhoria da qualidade de vida de seus Associados, e a defesa e representação de seus direitos, visando sempre os interesses coletivos.

§ 1º - Fica o Empreendedor ou Associado obrigado a notificar a Associação sobre a venda do lote com ou sem benfeitorias.

§ 2º - A Associação não poderá ceder, comercializar ou permitir o acesso aos dados cadastrais ou pessoais dos Associados, exceto para os fins previstos no Código Civil Brasileiro.

Artigo 02 - A Associação será administrada pela Diretoria Executiva nos termos do Estatuto Social, podendo ser auxiliada por uma Administradora, cabendo-lhe a responsabilidade pela coordenação de todos os serviços necessários e de interesse comum, devendo equacionar e dirigir as atividades do administrador e, com a colaboração deste, fiscalizar a atividade de seus funcionários e de terceiros prestadores de serviços.

§ 1º - A Associação poderá delegar parte de sua incumbência à empresas especializadas, em setores específicos de atuação.

§ 2º - A Associação terá sob sua guarda toda a documentação, livros e arquivos e demais bens inerentes as suas atividades, pelos prazos previstos em lei, podendo para tal delegar essa tarefa a uma administradora.

Artigo 03 - Os funcionários administrativos e a Administradora contratada estarão subordinados às determinações da Diretoria Executiva e, para tal serão remunerados na forma da lei.

§ 1º - Não é permitida a utilização dos funcionários da Associação durante o horário de trabalho para realização de serviços particulares aos Condôminos.

§ 2º - É expressamente proibida a utilização de veículos, máquinas e ferramentas da Associação para atividades particulares.

§ 3º - É expressamente proibida a cessão, locação ou utilização de equipamentos de propriedade da Associação para fins particulares, sem que haja a devida autorização de sua Diretoria Executiva.

§ 4º - Não é atribuição e nem competência dos proprietários ou usuários permanentes das unidades autônomas, proceder a advertência direta ou censura a qualquer funcionário da Administração, devendo para tanto, reportar-se a Administração e, quando possível, pela forma escrita (livro de ocorrências, críticas ou sugestões), solicitando as providências necessárias para a solução dos problemas existentes.

Artigo 04 - Ressalvadas as hipóteses nas quais se constatar clara negligência dos órgãos da Administração da Associação, esta não assumirá quaisquer responsabilidades nos seguintes casos:

- a) Acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, incluindo extravios, danos às instalações e de objetos que, sob quaisquer condições e situações, venham a sofrer os Associados e demais moradores ou estranhos dentro do Empreendimento;
- b) Furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Empreendimento, os Associados e demais moradores ou estranhos, em quaisquer condições e situações.

- c) Interrupção eventual verificada no Empreendimento, em quaisquer situações, dos serviços de eletricidade, água, gás ou telefone, cuja responsabilidade é exclusiva das concessionárias locais.

Artigo 05 - A Associação poderá ser responsável pela triagem e distribuição de correspondências envelopadas / endereçadas e oficialmente recebidas em sua Portaria ou Sede Administrativa, recebidas através da Empresa de Correios ou mensageiros legalmente constituídos, sendo vetada a distribuição de quaisquer correspondências ou materiais publicitários encaminhados por outros meios não oficiais, exceto o Jornal ou Informativos Internos, cuja produção e distribuição poderão ser realizadas pela Diretoria Executiva, ou Conselho Fiscal e demais Comissões, desde que autorizados por essa Diretoria.

§ 1º - As correspondências legais e representativas da Associação, deverão sempre ser de conhecimento e autorização da Diretoria Executiva, sendo que qualquer outra correspondência distribuída e assinada por Associados não terá valor representativo da Associação.

§ 2º - Fica o proprietário/morador do Empreendimento obrigado a informar à Portaria e a Administração da Associação, visando um melhor controle da identificação de pessoas no Empreendimento, sobre os moradores que residam ou visitam sua residência, informando o nome completo e identificação dos mesmos.

Artigo 06 - A Diretoria Executiva será responsável pela implantação, manutenção e atualização de cópias de segurança dos sistemas de cadastro de funcionários, moradores e Associados no controle de entrada e saída da Portaria, de propriedade da Associação, e de todos os sistemas e software implantados para controle de processos e procedimentos administrativos, e deste modo deverão, sob pena de acionamento judicial, serem transferidos à próxima Diretoria.

Artigo 07 - Fica obrigada a Administração a divulgar aos Associados os seus demonstrativos mensais.

§ 1º - Os mesmos deverão ser divulgados via site aos Associados, independente do parecer do Conselho Fiscal e da Diretoria, afim, de otimizar sua divulgação e análise pelos associados.

As observações e pareceres do Conselho Fiscal e Diretor Tesoureiro deverão ser apostos nas Pastas de Prestação de Contas em formulário específico pra tal, e encaminhados à Administração no prazo máximo de 60 dias em sua totalidade, os quais deverão ser objeto de análise e esclarecimentos por parte da mesma.

§ 2º - As pastas de Prestação de Contas estarão a disposição para apreciação dos Associados, sempre na presença de um membro da Administração, e poderão ser solicitados a mesma a qualquer tempo, a qual ficará responsável por sua guarda e arquivo.

Artigo 08 - A Diretoria Executiva, se obriga, nos casos de infratores recorrentes, na qual foram esgotadas todas as penalidades cabíveis, notificações e aconselhamentos, a impetrar ações judiciais preventivas, contra ameaças iminentes a integridade do Patrimônio da Associação e principalmente à integridade física e moral dos Associados.

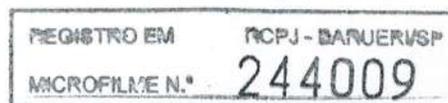
§ Único - As penalidades:

1ª Advertência por escrito (Notificação Interna)

2ª Multa conforme dispostos nesse Regulamento.

3ª Quando necessário Registro de Boletim de Ocorrência, ou comunicação aos Órgãos Públicos para as providências cabíveis.

4ª Ação Judicial



Artigo 09 - A Associação poderá disponibilizar um endereço de correio eletrônico oficial, como canal de comunicação com a administração do Empreendimento.

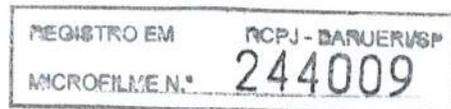
§ Único - A utilização desautorizada de endereços de correio eletrônico pertencentes aos Associados, por outros Associados ou intermediários destes, para a disseminação de informações ofensivas, tendenciosas ou de conteúdo impróprio, serão passíveis de investigação e de penalidades de acordo com este Regulamento.

Artigo 10 - A contribuição financeira de empresas no patrocínio de eventos e atividades da Associação deverão ser registradas na receita da Associação.

A

Artigo 11 - O fornecimento de água potável às residências e áreas comuns do Empreendimento será feito pela concessionária de serviço público responsável pelo abastecimento no município de Santana de Parnaíba, não havendo qualquer obrigatoriedade da Associação em garantir o fornecimento ininterrupto de água, em razão de aumentos bruscos de consumo, de eventuais avarias em equipamentos ou de condições climáticas desfavoráveis, dentre outros motivos, visto que tal responsabilidade pertence a Concessionária de serviço público que atende a região.

§ Único - Quaisquer danos à rede comum de abastecimento de água, ocasionado por negligência de Associados, caso o mesmo não acione a Concessionária, a Associação poderá fazê-lo, sendo que quaisquer débitos deverão ser arcados pelos responsáveis.



Seção III – Da Coleta de Lixo

Artigo 12 - As premissas básicas em relação a este capítulo são: ecologia, higiene, cuidados com acidentes, respeito aos demais Associados e boa aparência do Empreendimento.

Artigo 13 - A coleta de lixo é de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, a qual compete definir a periodicidade do recolhimento do mesmo.

Artigo 14 - É terminantemente proibido depositar lixo, entulho, materiais de construção ou outro material particular, ainda que transitoriamente, nas ruas, calçadas, áreas verdes, terrenos de outrem, áreas próximas ao Empreendimento, ou qualquer outro lugar, sem o prévio conhecimento e autorização da Associação.

CAPÍTULO II – DA SEGURANÇA

Seção I – Da Organização

Artigo 15 - A Associação adotará o sistema de trabalho com vigilância própria ou contratada, definido pela Diretoria Executiva eleita, porém desde já é vetada a permanência de vigilantes armados em locais fechados utilizados para eventos comerciais, sociais ou culturais envolvendo Associados, moradores e convidados.

Artigo 16 - A Associação se obriga a implantar e manter a disposição de todos os Associados na Portaria ou outro local de fácil acesso, o Livro de Ocorrências, Críticas e Sugestões com Termo de Abertura assinado por pelo menos dois representantes da Diretoria ou por sua Administradora, bem como, um Controle de Autorizações Permanentes para visitantes e fornecedores usuais.

Seção II – Da Portaria

Artigo 17 - O expediente da Portaria será contínuo 24h por dia, sem paralisações, mediante escala elaborada pela empresa contratada para este fim, com a devida anuência da Diretoria ou Comissão de Segurança.

§ 1º - Não será permitida a permanência de pessoas estranhas aos objetivos da Segurança, dentro das instalações da Portaria;

§ 2º - É vedada a utilização das instalações de fax, telefone, computadores ou demais dispositivos de uso interno da Portaria, para fins particulares de terceiros ou Associados.

§ 3º - É vedado ao Corpo de Segurança o fornecimento de números de telefones pessoais ou comerciais e e-mails de Associados a terceiros, sem a sua autorização por escrito dos mesmos junto a Administração.

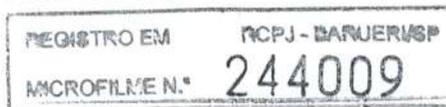
§ 4º - O fornecimento de telefones de fornecedores ou prestadores de serviços para Associados, somente será permitido caso os mesmos autorizem.

Artigo 18 - O horário comercial da Portaria será de segunda à sexta-feira das 8h00 as 18h00 e aos sábados das 9h00 às 15h00, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do Associado e comunicado ao Corpo de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados;

Artigo 19 - Nos feriados nacionais não será permitido a entrada de prestadores de serviços para trabalho nas obras residenciais.

A

Artigo 20 - Nos casos de cessão do uso de residências temporariamente a amigos e parentes, os Associados deverão avisar a Administração e Empresa de Segurança de maneira formal (via fax, carta-aviso ou e-mail) informando todos os dados necessários a identificação dos mesmos tais como: nomes, RG, especificações de veículos e período no qual permanecerão no Loteamento, devendo também alertá-los e orientá-los sobre a existência do Estatuto Social e do Regulamento Interno que rege essa Associação, e das restrições de uso da unidade quanto à Lei do Silêncio e da Lei da Vizinhaça.



Seção III – Da Segurança das Residências, Obras e do Lote

Artigo 21 - Compete aos moradores e Associados informarem à Administração seus dados básicos, tais como endereços e telefones atualizados, para eventual contato, quando necessário.

Artigo 22 - É de responsabilidade do Associado proprietário ou Associado morador manter a guarda dos seus bens e seguro dos mesmos, não sendo de responsabilidade da Associação, qualquer sinistro que os envolva.

§ Único - Compete aos moradores e Associados zelarem pela segurança de suas respectivas residências, obras e do lote, e por isso a ASSOCIAÇÃO não poderá ser responsabilizada por furtos, roubos ou danos que venham ocorrer.

Seção IV – Do Tráfego Interno

Artigo 23 - Deve ser rigorosamente obedecido o limite de velocidade máxima de 30 km/hora estabelecido para o interior do Empreendimento, cabendo à segurança e aos Associados, orientarem seus convidados e prestadores de serviço, sob pena de responder pelas notificações e multas de caráter administrativo previstas nesse Regulamento.

§ 1º - Deverão ser observados internamente todas as leis, restrições e normas quanto ao código de trânsito em vigor no país.

§ 2º - É proibida a condução de veículos automotores, de qualquer tipo e potência, por menores de idade e pessoas não habilitadas legalmente.

§ 3º - Será vetada a entrada de veículos conduzidos por menores de idade no interior do Empreendimento.

§ 4º - É expressamente proibido promover, incentivar ou permitir que se façam corridas ou disputas com veículos automotores / ciclomotores de qualquer potência ou cilindrada.

§ 5º - A reclamação de qualquer dos Associados junto à segurança, deverá ser averiguada de imediato e dependendo da gravidade do caso, ser denunciado junto às autoridades competentes.

§ 6º - É expressamente proibido praticar ou permitir a prática de treinamento de direção de veículos dentro do Empreendimento.

§ 7º - Em descumprimento às Leis Municipais, Estaduais e Federais que perturbem a ordem pública, bem como a esse Regulamento, serão aplicadas as penalidades contidas nesse Regulamento, podendo tais infrações ser objeto de denúncia pela Administração junto a um Distrito Policial ou órgão responsável.

Artigo 24 - O estacionamento de veículos automotores em lotes desocupados somente será permitido quando o lote for de propriedade do proprietário do veículo ou quando este possuir autorização formal expressa do real proprietário do lote, informando a Administração ou Portaria sobre sua autorização.

Artigo 25 - O tráfego ou permanência de caminhões e utilitários de prestação de serviço no loteamento, somente será permitido no horário comercial definido nesse Regulamento. Também aos sábados, no período das 9h00 às 15h00, será tolerado o tráfego de caminhões-pipa para abastecimento de emergência em residências e piscinas, caminhões para limpeza de instalações sanitárias e caminhões para entrega de móveis.

§ 1º - Para a entrada de caminhões de grande porte (carretas) no loteamento, somente será possível com a obtenção de autorização da Diretoria ou Administração.

§ 2º - A entrada e saída de caminhões de mudança serão permitidas de segunda a sábado, no horário das 8h00 às 18h00. Casos excepcionais deverão obter autorização junto à Administração.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' or similar character.



Seção V – Do Acesso de Moradores

Artigo 26 - Os moradores deverão estar devidamente cadastrados no sistema de identificação biométrica implantado pela Associação.

§ 1º - Ao entrar com seu veículo no Empreendimento, o morador deverá parar diante da leitora de reconhecimento de digital e colocar o dedo indicador para identificação.

§ 2º - Moradores não cadastrados no sistema biométrico e que aleguem sua condição de morador, deverão apresentar documentos para verificação junto ao cadastro de proprietários e moradores, visando a identificação do mesmo.

§ 3º - Poderá ser solicitado ao condutor que desligue o motor do veículo, até que seja feita a identificação de entrada do mesmo e de todos os seus ocupantes.

§ 4º - Poderá ser solicitado aos condutores que apaguem os faróis de seus veículos e acendam as luzes internas para facilitar o reconhecimento dos ocupantes.

Artigo 27 - Novos moradores deverão informar a Administração do Empreendimento, as seguintes informações antes da mudança.

- Nome de todos os moradores, informando quais são menores de idade;
- Características dos veículos da residência (modelo, cor e placa);
- Informar o Nome, RG e função dos prestadores de serviço.

§ Único - No caso de casa alugada, cabe a Associado proprietário informar adequadamente ao inquilino sobre o procedimento para esse cadastramento junto à Administração.

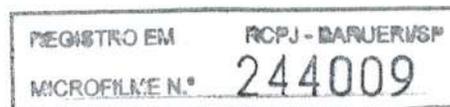
Seção VI – Do Acesso de Proprietários de Lotes

Artigo 28 - Todo Associado proprietário de lote em suas visitas iniciais, deverá identificar-se na Portaria, quando será verificado os seus dados com o cadastro de Associados e o mesmo poderá realizar o cadastro biométrico registrado a sua digital para acesso através do sistema biométrico. Caso não seja realizado o cadastro biométrico, o proprietário de lote terá que apresentar documento de identificação e poderá ser acompanhado por um funcionário da empresa contratada para a vigilância ou portaria.

§ 1º - Todo Empreiteiro de obra deverá retirar na portaria um formulário para preenchimento contendo autorização de seus funcionários às respectivas obras do residencial. Uma cópia do documento de identificação com foto e um comprovante de residência dos funcionários também deverão ser apresentados quando da devolução do formulário junto a portaria/administração para a emissão da carteirinha de acesso.

§ 2º - Todo proprietário que contrata profissionais domésticos deverá preencher um formulário de autorização da entrada de funcionário em seu imóvel (apresentar cópia de documento de identidade com foto, e um comprovante de residência). Em casos de viagens, o proprietário deverá solicitar e preencher um formulário autorizando a entrada das mesmas.

§ 3º - O proprietário poderá autorizar a entrada de amigos, familiares e outros em seu imóvel, desde que seja devidamente preenchido, pelo mesmo, um formulário de autorização encaminhado à portaria.



Seção VII – Do Acesso de Visitantes e Convidados

Artigo 29 - Visitantes terão seu acesso ao Empreendimento liberado, se estiverem acompanhados de moradores e ou proprietários, ou com a autorização dos mesmos.

§ 1º – Somente serão aceitas autorizações de moradores ou Associados liberando a entrada de convidados e visitantes em seu imóvel, se estes estiverem presentes no Empreendimento, ou nos casos em que o Associado ou morador tenha apresentado uma autorização formal devidamente assinada à Portaria ou Administração, para liberação da entrada dos mesmos em seus imóveis, contendo a identificação dos visitantes autorizados.

§ 2º - Os visitantes deverão ser identificados e poderão ser orientados sobre o trajeto a ser seguido até a residência de destino, recebendo um crachá que poderá conter no verso, alguns procedimentos básicos de segurança dentro do Empreendimento.

Artigo 30 - O Associado poderá fornecer à Portaria, lista prévia de convidados, a qual deverá estar assinada pelo Associado responsável, visando a liberação de acesso dos mesmos ao seu imóvel, quando de sua identificação na Portaria. Esta autorização programada somente poderá ser entregue até o dia da visita, e somente terá validade nesta data.

Artigo 31 - O Associado/morador poderá enviar à Administração, Relação de Visitantes/Empregados e Prestadores de Serviços permanentemente ou temporariamente autorizados a adentrarem no seu lote/residência. Nessa relação deverá ser indicado o nome e o documento de identificação da pessoa autorizada, devendo ser assinada pelo Associado, podendo à Administração realizar esse cadastro nos sistemas informatizados de entrada e saída, ou adotar outro sistema qualquer para que a Portaria possa identificar corretamente as pessoas autorizadas.

§ Único - É de responsabilidade do Associado a comunicação à Portaria e a Administração de quaisquer mudanças ou alterações que visem impedir o acesso de visitantes ou empregados permanentes ou temporários em seu imóvel, anteriormente autorizados, contribuindo para a manutenção de um cadastro correto e atualizado de suas autorizações junto a essas instâncias.

Seção VIII – Do Acesso de Empregados, Fornecedores, Prestadores de Serviços e Agentes de Serviço Público

Artigo 32 - A entrada de empregados, fornecedores de produtos ou prestadores de serviços só será permitida após consulta ao morador da residência envolvida, ou em caso de autorização conforme previsto nesse Regulamento.

§ Único - Não será permitido o acesso de empregados, fornecedores ou prestadores de serviços, a outros locais particulares ou de propriedade da Associação, que não o do destino autorizado.

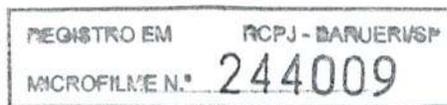
Artigo 33 - O acesso de pessoas estranhas, tais como, entregadores de flores, de encomendas, de pizza ou outros alimentos, farmácia, motoboys, compras, etc, só será feito com a autorização do Associado ou de seus familiares ou moradores, podendo os mesmos serem acompanhados de funcionário da Associação ou um membro da Segurança até a unidade autônoma destinatária, caso exista tal possibilidade.

Artigo 34 - Os agentes de serviços públicos devidamente identificados, tais como, Correio, Sabesp, Eletropaulo, Telefônica, Polícia, Bombeiros, Cartórios, Poder Judiciário, etc, terão acesso ao Empreendimento para

executarem seus serviços, independentemente da autorização do Associado proprietário, de seus familiares ou moradores.

Artigo 35 - Nos casos de profissionais autônomos ou empresas de prestação de serviços de natureza coletiva cadastrados, tais como: antenistas, jardineiros, tratadores de piscinas, etc., estes deverão declarar previamente todos os endereços a serem visitados.

Artigo 36 - Para liberação da entrada de prestadores de serviços para trabalho doméstico ou em obra na unidade autônoma, é de responsabilidade do Associado o envio à Administração, de informações para o cadastramento dos mesmos, contendo o nome, identificação e o tempo de permanência dos funcionários na sua obra ou residência. A Administração, de posse destes documentos, irá providenciar o crachá de identificação, o qual deverá ser de uso obrigatório.



Artigo 37 - A Administração ou Portaria ficará responsável pelo cadastramento dos empregados e operários, sendo obrigatório o registro de identificação de todos os que trabalham ou prestam serviços à Associação ou aos Associados. Sem essa providência, não será admitido o ingresso do trabalhador no imóvel destino. Portanto é obrigatório o Associado informar a Administração ou Portaria sobre todos os dados necessários a esse cadastramento, visando facilitar a identificação de seus empregados.

§ 1º - Os empregados e fornecedores de produtos/serviços que tiverem acesso ao Empreendimento, sem a companhia do morador poderão sofrer vistoria em seus pertences, na entrada e saída. Havendo alguma irregularidade, o Associado será imediatamente comunicado para a devida averiguação e providências.

§ 2º - É obrigatório o uso do crachá individual, além do crachá veicular, em local visível, dentro das dependências do Empreendimento.

§ 3º - Nos casos de perda ou extravio de crachás de identificação expedidos pela Administração, o fato deverá ser imediatamente comunicado pelo Associado ou morador, por escrito, à Administração ou Portaria, para que sejam tomadas todas as medidas cabíveis, visando preservar a segurança do Empreendimento.

§ 4º - Na expedição de segunda via do crachá, o Associado ou morador deverá arcar com o valor fixado pela Administração para a confecção do mesmo.

§ 5º - Na falta do crachá, a Portaria exigirá a apresentação de documento que possibilite a identificação da pessoa que estiver acessando o imóvel, além de emitir crachá de identificação provisório. O mesmo deverá ser devolvido a portaria ao fim da jornada de trabalho.

Artigo 38 - O Associado é responsável por não permitir a permanência de empreiteiros, prestadores de serviços e seus funcionários fora do horário comercial indicado nesse Regulamento.

CAPÍTULO III – DAS ÁREAS COMUNS

Artigo 39 - É de responsabilidade da Associação e de seus Associados e moradores manter as áreas comuns e áreas sociais de uso coletivo, sempre limpas, desimpedidas e preservadas.

§ 1º - Todo e qualquer objeto particular abandonados ou colocados nas áreas institucionais e comuns da Associação sem a devida autorização por escrito da Diretoria, serão retirados, ficando ao dispor de seu proprietário em local a ser definido pela Diretoria ou pela Administração, pelo prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após esse prazo, fica autorizada a Administração, a dar destino adequado ao objeto.

§ 2º - É vetado aos moradores colocar roupas na parte frontal de suas residências, obrigando-se para tal fim, utilizar local apropriado, evitando a poluição visual do Empreendimento.

§ 3º - É expressamente vedada a entrada e manutenção de materiais explosivos e inflamáveis, tóxicos e de forte odor, nas unidades habitacionais, nas áreas públicas e comuns do Empreendimento, que não apresentem todas as garantias com relação a necessidade de sua utilização e de sua segurança.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized letter 'A' with a long vertical stroke extending downwards.

Artigo 40 - Qualquer modificação na destinação das áreas comuns e a implantação de melhorias de grande porte a serem realizadas no Empreendimento deverão ser aprovadas em Assembleia ou em reuniões com Associados devidamente comunicados com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, objetivando uma maior participação de seus Associados, a fim de discutirem e deliberarem sobre as necessidades e prioridades propostas pela Diretoria da Associação.

Artigo 41 - A Diretoria da Associação será responsável pela autorização dos anúncios oficiais da mesma e estes poderão ser colocados nas áreas comuns como forma de aviso a seus Associados e moradores, não podendo haver anúncios particulares de qualquer espécie nas residências, lotes, áreas comuns, verdes, institucionais, etc, exceto quando em obra, a placa indicativa do responsável técnico.

Artigo 42 - Poderá a Diretoria da Associação em caso de violação ao artigo acima citado, providenciar a imediata retirada do letreiro ou anúncio irregular, independente de notificação ou da penalidade imposta, o qual ficará a disposição do Associado para a sua devolução em local a ser definido pela Diretoria ou Administração, no prazo máximo de 15 (Quinze) dias da data de sua retirada.

Artigo 43 - É expressamente vetada a utilização das áreas internas, portaria, clube e muros para a divulgação de propaganda política, de caráter pessoal, discriminatória, religiosa ou ofensiva a quem quer que seja.

Artigo 44 - Os danos causados por Associados, Familiares, Inquilinos, Moradores, Visitantes ou Convidados, nas áreas comuns, nas áreas verdes, no sistema viário, clube, portaria, etc, serão de responsabilidade do Associado, devendo esse obrigatoriamente arcar com todas as despesas necessárias a seu completo reparo.

Artigo 45 - Não será permitida a prática de aerodelismo dentro do Empreendimento.

Artigo 46 - É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, ainda que "momentânea ou eventual", bem como o estacionamento e circulação irregulares ou em desconformidade com a sinalização estabelecida.

Artigo 47 - É dever dos Associados e seus funcionários, bem como, familiares, visitantes, convidados, e moradores do Empreendimento, não produzirem sons que possam, em função do volume, perturbar o sossego alheio.

§ Único - Todos os Associados e seus funcionários, Moradores, convidados e visitantes, bem como, funcionários da Associação deverão obedecer a Lei do Silêncio e da Boa vizinhança.

Artigo 48 - Os animais domésticos deverão ser mantidos restritos aos limites do terreno de seu proprietário e, quando a passeio, deverão ser adequadamente contidos por pessoa responsável, através do uso de guias, coleiras, e quando necessário, focinheiras, que impeçam a invasão do mesmo em propriedade de terceiros quando em circulação por áreas públicas ou comuns, impedindo também a manifestação de ataque contra seus moradores ou transeuntes. No caso de raças de cães potencialmente agressivas, citados na Lei Estadual nº 11.531 de 11 de Novembro de 2003 e outros Regulamentos e leis posteriores, fica obrigatória a utilização de focinheiras.

§ 1º - Todo Associado proprietário ou morador se obriga a manter seu animal vacinado e vermifugado, devendo em caso de acidente, apresentar comprovante dos mesmos.

§ 2º - Compete aos Associados e seus funcionários e moradores a coleta de dejetos fecais depositados por animais de sua propriedade em vias públicas ou nas áreas comuns do Empreendimento.

§ 3º - No caso de permanência constante de animais nas vias públicas e locais de uso comum, que venha a representar grande incômodo ou risco para outros moradores ou transeuntes, a Administração da Associação poderá acionar os órgãos competentes para providenciar sua retirada.

§ 4º - Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, que causem perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança.

Artigo 49 - Visando evitar a proliferação de animais errantes, bem como a disseminação de zoonoses, fica proibido a alimentação dos mesmos nas ruas, lotes vazios ou em obras.

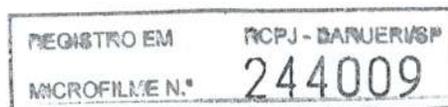


Artigo 50 - A presença de animais peçonhentos deverá ser informada à Administração, para que a mesma tome as devidas providências, podendo inclusive notificar os órgãos públicos competentes.

Artigo 51 - Não será permitido em áreas comuns, verdes e institucionais do Empreendimento, a criação de qualquer tipo de animais e aves, exceto as ações para preservação da vida silvestre e re-povoamento dos lagos, desde que devidamente autorizados pela Diretoria.

Artigo 52 - É expressamente proibido, em qualquer circunstância, lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detritos em lote alheio e nas áreas internas de uso comum do Empreendimento, bem como, deverá o Associado proprietário ou morador manter o seu lote em correto asseio, não causando odor ou riscos a seus vizinhos ou a terceiros.

Artigo 53 - O corte de grama será permitido de segunda à sexta-feira das 8h00 às 17h00 e aos sábados, domingos e feriados, a partir das 9h00 até às 13h00.



CAPÍTULO IV – DO MEIO AMBIENTE

Artigo 54 - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote, o Associado assume a responsabilidade de plantar no mínimo outras duas árvores em substituição às suprimidas.

§ 1º - Não será permitido o plantio de árvores na calçada em frente ao lote, exceto se autorizado pela Associação e integrado a um Plano Urbanístico Geral.

§ 2º - É vedado o plantio de árvores de grande porte (5 metros) que possuam raízes agressivas nas faixas de recuo.

§ 3º - Para o plantio de árvores nesses recuos, o Associado deverá encaminhar uma relação dos tipos de árvores a serem plantados, para a devida aprovação da Diretoria.

Artigo 55 - Não será permitida a realização de qualquer tipo de poda ou retirada de árvore em áreas comuns, verdes e institucionais, sem a prévia autorização da Associação e/ou dos órgãos competentes, devendo o Associado proprietário ou morador submeter e aguardar a aprovação antes do início dos serviços.

Artigo 56 - É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do Empreendimento. Qualquer alteração ou solicitação desse tipo, considerada necessária pelo Associado proprietário ou morador, deverá ser sugerida à Administração da Associação, que deliberará a respeito, e responderá em até 7 (Sete) dias úteis.

Artigo 57 - É terminantemente proibida a caça de animais.

§ Único - O uso de alçapões ou quaisquer tipos de armadilhas para captura de pássaros ou animais silvestres de qualquer espécie, mesmo quando realizado dentro da área do lote, será imediatamente denunciado ao Órgão competente.

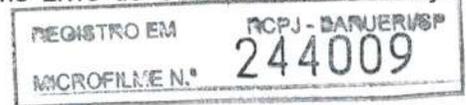
Artigo 58 - É terminantemente proibida a retirada de espécies da flora das áreas de preservação, ou qualquer alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente (solo, água, ar) causada por qualquer substância sólida, líquida, gasosa ou qualquer estado da matéria que, direta ou indiretamente:

- Seja nociva ou ofensiva à saúde, à segurança e ao bem-estar dos Associados;
- Crie condições adversas às atividades sociais;
- Ocasionar danos à fauna e à flora;
- Afete as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; e
- Lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais exigidos.

CAPITULO V – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS ASSOCIADOS

Artigo 59 - São direitos dos Associados:

- a) Usufruir das áreas de uso comum da Associação, respeitadas as normas legais e as contidas no Estatuto da Associação e neste Regulamento;
- b) Examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos pertinentes à Administração da Associação, sendo vetada a retirada dos documentos sob sua responsabilidade;
- c) Solicitar cópia de documento da Associação à Administração, a qual deverá ser requisitada por escrito, e os custos decorrentes da cópia serão de responsabilidade do solicitante. Em nenhum momento será autorizado o fornecimento de cópia da Relação de Inadimplentes, a qual será de conhecimento apenas de seu Corpo Diretivo (Diretoria e Conselho Fiscal), podendo o Associado solicitar de forma escrita informações da inadimplência e de Associados inadimplentes à sua Diretoria para o devido retorno.
- d) Comparecer às Assembleias Gerais dos Associados e reuniões e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, na forma do Estatuto da Associação e deste Regulamento e para tal, deverá estar totalmente adimplente com suas obrigações perante a Associação.
- e) Fazer sugestões ou reclamações, mediante anotações no Livro de Ocorrências, Reclamações e Sugestões.



Artigo 60 - Por ser a Associação de caráter rigorosamente residencial e familiar, todos os Associados são obrigados em caso de alienação, locação ou cessão dos respectivos lotes e/ou residências, a inserir no Instrumento respectivo de Contrato, Cessão de Direitos ou Escritura Pública, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou cessionário tem conhecimento do Estatuto Social e do Regulamento Interno Social e de Obras dessa Associação, e que se obriga a cumpri-lo.

Artigo 61 - Com relação a Limpeza dos lotes, enquanto não houver edificação, o(s) Associado(s) deverá(ão) providenciar essa limpeza dentro dos padrões exigidos pela Diretoria, no mínimo uma vez por ano, conservando plantadas todas árvores existentes, excluindo-se aquelas que oferecerem riscos de qualquer natureza, o qual deverá ser atestado pela Diretoria ou por membro de Comissão específica a esse fim.

§ 1º - Caso o Associado não cumpra com essa obrigação, a Associação poderá contratar empresa para a execução desse serviço, ou mesmo, tal serviço ser realizado através de mão de obra própria, sendo o custo repassado ao Associado, em cobrança que poderá ser enviada junto com a taxa associativa, com o objetivo da preservação, conservação e manutenção do Empreendimento;

§ 2º - A Associação poderá também por decisão de Assembleia ser obrigada a realizar a limpeza dos lotes ainda não edificados ou com obras paralisadas a mais de 90 dias, podendo para tal, fazer a cobrança desse serviço já incluso na taxa associativa devidamente aprovada em Assembleia.

§ 3º - Em caso de inadimplência desse serviço, o Associado sofrerá os encargos devidos conforme estabelecido no Estatuto Social, podendo inclusive ser cobrado judicialmente;

Artigo 62 - Os Associados titulares de lotes ou unidades residenciais, assumem a responsabilidade de conhecer as instalações e normas de segurança de sua propriedade e equipamentos, observando os limites de utilização de energia elétrica em suas unidades residenciais.

Artigo 63 - Os Associados e moradores têm a obrigação de informar e proceder a comunicação escrita a Administração ou ao responsável pela área de Segurança, sobre qualquer irregularidade constatada em sua propriedade ou no Empreendimento, capaz de afetar a segurança e a saúde de sua comunidade.

CAPÍTULO VI – DOS LOTES

Artigo 64 - O Associado declara que tomou conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do Instrumento Particular de Venda e Compra, e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o Associado se obriga a providenciar, às suas expensas, a(s) remarcação(ões), antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s);

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

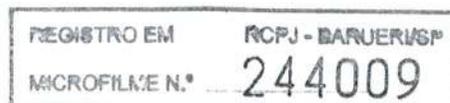
Artigo 65 - O Associado obriga-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s) de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

§ 1º - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) imóvel(is), fica a critério dos Associado a sua execução, sendo que todas as despesas inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do mesmo.

§ 2º - Caso o projeto de remembramento objetive lotes de terreno que preveem a necessidade de faixas para passagem de redes para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, estas perderão seu efeito desde que o projeto aprovado junto à municipalidade preveja solução de escoamento para os lotes de terreno à montante, através do posicionamento de outra faixa para passagem de redes.

Artigo 66 - O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais;

Artigo 67 - O Associado está ciente de que está obrigado à efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas no Empreendimento, não sendo autorizada a execução de poço freático e ou fossa séptica após o funcionamento da Estação de Tratamento de Esgoto.



CAPÍTULO VII – DAS LEIS E REGULAMENTOS

Artigo 68 - O Associado deverá obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

Artigo 69 - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados junto a esta **ASSOCIAÇÃO**, a qual verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste Regulamento. Somente após a citada aprovação, os projetos deverão ser encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

Artigo 70 - Ao final da construção, será realizada vistoria por engenheiro e/ou membro da Comissão de Obras ou Diretoria, o qual emitirá parecer e, caso esteja de acordo com o projeto aprovado, será fornecido "Certificado de Vistoria", liberando o Associado para uso da residência, liberação esta que não exime o Associado da necessidade das vistorias exigidas pelas leis municipais, estaduais e federais.

§ Único - A vistoria deverá ser realizada no prazo máximo de 7 (Sete) dias úteis a partir da data da solicitação formal, por escrito, por parte do Associado ou seu responsável técnico.

Artigo 71 - O Associado responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso do que adquiriu.

Artigo 72 - A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pela Associação e pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo, além das penalidades previstas nesse Regulamento.

CAPÍTULO VIII – DAS RESTRIÇÕES

Artigo 73 - Além dos dispositivos contidos nesse Regulamento, deverão ainda os Associados observarem as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

§ Único - As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os Associados contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do Empreendimento.

Artigo 74 - Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

Artigo 75 - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita.

REGISTRO EM RCPJ - DARUERA
MICROFILME N.º 244009

CAPÍTULO IX – DA ANÁLISE DE PROJETOS

Artigo 76 - Para pré-análise, poderá ser entregue 01 (uma) via do projeto e respectivos memoriais, sendo que para aprovação final, deverão ser entregues: 03 (três) vias do projeto, contendo: planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando todos os recuos; 2 cortes: longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, sub-solo, garagem, desde o início do passeio público (guia) até os limites de fundos; 1 corte de piscina com indicação de declividade; 2 elevações: frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno; levantamento planialtimétrico com curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno, quadro de iluminação e ventilação, onde deve constar área de piso de cada compartimento, áreas de iluminação e ventilação exigidas e projetadas e dimensões dos caixilhos; 03 (três) vias dos memoriais da construção e da piscina (quando houver). Todo o projeto deverá ser apresentado em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4.

CAPÍTULO X – RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

Artigo 77 - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote, deverão ser previamente autorizados pela Associação, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

§ 1º - A inobservância por parte do associado possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas legais cabíveis.

§ 2º - Se houver lançamento de matérias ou resíduos de obras em leitos de ruas, calçadas e canaletas o responsável deverá efetuar a limpeza imediatamente. A não execução desta manutenção por parte do Associado será passível de multa.

Artigo 78 - Não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes não residenciais ou de uso misto, correspondentes aos lotes 01 da quadra 01, 01 da quadra 30, 19 ao 25 da quadra 31, 13 ao 20 da quadra 43, todos os lotes da quadra 44, lotes 01 e 16 da quadra 45 e lote 01 da quadra 46.

§ Único - Atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas, desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores e desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do Empreendimento.

Artigo 79 - O Associado deverá respeitar integralmente o estabelecido nesse Regulamento quando da aprovação do projeto, quanto às restrições relativas à construção, devendo entrarem em contato com a Administração da ASSOCIAÇÃO antes de iniciarem o projeto de suas construções, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembleias Gerais.

Artigo 80 - A residência deverá ter no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações em alvenaria e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para vedação em madeira ou gesso, ambos não contabilizando área para edícula; abrigo para carro, varanda(s) e terraço(s).

Artigo 81 - O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 1 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote, não se computando, para este efeito, as áreas de garagem ou terraços descobertos;

Artigo 82 - A taxa de ocupação máxima do lote será igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder a metade da área do lote, se computando, para este efeito, a projeção das garagens cobertas e abrigos para auto, externas à edificação principal e projeção de cobertura com largura superior a 0,70m(setenta centímetros) além da alvenaria;.



Artigo 83 - A habitação poderá:

§ 1º - ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos neste Regulamento, sendo que o pavimento térreo poderá estar à 1,00m (um metro) acima da cota média do alinhamento da rua com o terreno;

§ 2º - Poderá ainda ter mezanino ou sótão, desde que a altura total da edificação não ultrapasse 9,00 metros (nove metros), medidos do piso do pavimento inferior ao forro do pavimento superior;

§ 3º - Além dos dois pavimentos, será permitida a construção de pavimento inferior, abaixo do nível da rua, respeitando todos os recuos, conforme este Regulamento e somente se a topografia do lote permita solução de iluminação e ventilação naturais do pavimento inferior;

§ 4º - Para lotes em acive, será permitido a construção de mais um pavimento que estará sob os 2 pavimentos superiores, desde que o desnível natural do terreno, medindo perpendicularmente do alinhamento de frente ao alinhamento de fundos do lote, seja superior à 6,00m (seis metros) e este pavimento novo deverá estar totalmente enterrado no terreno e ser utilizado apenas para garagem, depósito e escada de acesso aos níveis superiores; cuja área do depósito será de no máximo 4,00m², obedecendo todos os recuos;.

§ 5º - Em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação, no máximo de 9,00m (nove metros), medidos do piso do pavimento inferior até o forro (teto) do pavimento superior, desconsiderando-se as estruturas de cobertura;

Artigo 84 - A habitação deverá ter todos os recuos mínimos das divisas e do alinhamento respeitados conforme previstos neste Regulamento.

Artigo 85 - As edificações destinadas a estar, jogos, churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como **edículas**, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, localizadas nos fundos do lote, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo dos fundos, afastadas, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas em uma das divisas laterais e, na outra, afastadas com o recuo lateral mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir da divisa lateral do lote. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da área de projeção horizontal da construção principal.

Artigo 86 - O recuo frontal não poderá ser utilizado como garagem descoberta.

§ 1º - No caso de existência de abrigo para autos, não será permitida a construção no recuo frontal e poderá encostar na divisa lateral, sendo sempre sua construção térrea, onde o pé direito mínimo será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e o máximo será de 3,00m (três metros) e o comprimento mínimo de 5,00m e o máximo será de 7,00m (sete metros), a partir do recuo frontal. As águas desta cobertura, não deverão possuir caimento em direção ao muro vizinho.

§ 2º - no recuo lateral ao lado do abrigo pode utilizar pérgolas, se executar laje sobre o recuo a mesma não poderá ter nenhum tipo de uso, ficando proibido a utilização como extensão da sacada/terraço e não poderá ter fechamento por gradil ou mureta;

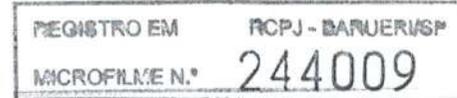
§ 3º - no caso de lotes em acive o recuo lateral ao lado do abrigo poderá ser utilizado como corredor de acesso do 1º pavimento, desde que o desnível natural do terreno, medindo perpendicularmente do alinhamento de frente ao alinhamento de fundos do lote, seja superior à 6,00m (seis metros). Não será permitido utilizar a laje sobre o recuo como extensão da sacada/terraço, não poderá ter fechamento por gradil ou mureta, apenas muro com altura mínima de 1,80m e máxima de 2,00m.

Artigo 87 - Lotes de esquina deverão respeitar o afastamento de 2,0(dois) metros para o alinhamento secundário, respeitados os demais afastamentos previstos na Legislação Municipal e neste Regulamento. Entende-se como alinhamento principal o descrito na matrícula do lote ou na folha 3 do Instrumento de Venda e Compra.

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.

Artigo 88 - Fica vetada a construção de edículas antes da edificação principal;

Artigo 89 - Os lotes gravados com faixa de servidão com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, previstas para a passagem de tubulações de esgoto ou drenagem de lotes confrontantes, não poderão construir sobre as referidas faixas, devendo ser garantido, o acesso dos proprietários dos imóveis dominantes às mesmas, desde que estes o comuniquem com antecedência mínima de 24 horas e tão somente para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas;



Artigo 90 - O fechamento dos lotes deverá respeitar as seguintes restrições:

§ 1º - Ao longo do alinhamento principal não será permitida a construção de mureta, gradil ou cerca - viva;

§ 2º - Em lotes de esquina, ao longo do alinhamento secundário será permitida a construção de mureta com até 1,00 (um) metro de altura, ou com cerca - viva com até 2,00 (dois) metros de altura, medidos a partir do terreno natural;

§ 3º - Nas divisas laterais, ao longo dos recuos de frente, serão permitidos muretas, com cercas-vivas com até 1,00 (um) metro de altura e o Abrigo de gás para 1 (um) cilindro (botijão de 13kg ou cilindro de 45kg ou 90kg) que poderão ser instalado ao lado do abrigo de água e luz sendo que deverá possuir porta metálica com ventilação permanente, podendo após o recuo frontal utilizar muro com até 2,00 (dois) metros de altura, pelo restante do extensão das divisas laterais e de fundo.

§ 4º - Todos os muros construídos em divisas laterais ou de fundo, que confrontem com áreas verdes e vielas sanitárias, deverão respeitar a altura máxima de 3,00 (três) metros medidos do terreno natural e ter obrigatoriamente, suas superfícies externas rebocadas e pintadas na cor branca, sua superfície superior nivelada em toda a sua extensão, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura em relação ao terreno natural;

§ 5º - Os muros de divisa, se construídos em alvenaria, deverão receber acabamento pelo lado exterior e interior, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco.

§ 6º - No caso de terrenos em declive, quando o desnível entre a garagem for superior a 3,00m o recuo lateral poderá ser fechado com parede até a laje de cobertura.

Artigo 91 - informada no projeto, à solução que será adotada para a contenção, que terá altura máxima de 3,00m (três metros), a partir do perfil natural do terreno existente, sendo que deverão também ser indicadas no projeto, suas dimensões de acordo com a localização do perfil natural do terreno.

Artigo 92 - Os Associados não poderão realizar qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **ASSOCIAÇÃO** e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atenderem aos requisitos da construção a ser erguida.

§ 1º - O projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra.

§ 2º - Os marcos de concreto delimitadores do terreno deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do proprietário, até a construção dos muros ou cercas nas faces do lote.

§ 3º - Os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 15 (quinze) dias contado a partir do término da terraplenagem, serem protegidos por meio da plantação de placas de gramíneas e a lama, proveniente da erosão pelas chuvas, deverá ser contida de modo a não danificar as áreas de uso comum do loteamento e os lotes vizinhos.

I - Se o cronograma da terraplenagem prever mais de 30 dias para sua execução ou for executado em mais de uma etapa, deverá ser previsto sistema de drenagem provisória e condução de águas pluviais de forma a preservar os taludes evitando sua erosão, bem como o lançamento de lama nas áreas de uso comum e/ou em lotes vizinhos;

II - É vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos.

§ 4º - Em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para o(s) caminhão(ões) carregado(s) que for (em) trafegar pelas ruas do loteamento:

I - No "caminhão Toco" (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m³ (quatro metros cúbicos);

II - No "caminhão Truck" (3 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m³ (seis metros cúbicos);

III - É vedada a remoção de terra molhada.

A

CAPÍTULO XI – AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 93 - A construção principal obedecerá aos seguintes **recuos mínimos** obrigatórios:

- Recuo de frente : 5,00 m (cinco metros) a partir do alinhamento;
- Recuo de fundos : 3,00 m (três metros), medidos da divisa aos fundos, a partir do alinhamento;
- Recuos laterais : 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado a partir das divisas laterais.

Artigo 94 - O beiral só poderá avançar 0,70m(setenta centímetros) nos recuos, acima disso será considerado área construída;

Artigo 95 – Não será permitida a construção de coberturas, marquises, elementos estruturais nos recuos mínimos obrigatórios, com exceção de pergolados e dutos de lareira ou de churrasqueira.

95.1 – **Dutos de lareira e de churrasqueira** poderão ser instalados nos recuos laterais e de fundos, desde que estejam a 2,00 m (dois metros) de altura do piso até o início do duto.

95.1.2 – A altura mínima da chaminé ou duto (lareira ou churrasqueira) será de 1,00 m (um metro), a contar do ponto mais favorável da cobertura.

95.2 – **Pergolados** poderão ser instalados em um dos recuos laterais, desde que se respeitem as seguintes restrições:

95.2.1 – Terão parte vazada, uniformemente distribuída por metro quadrado, correspondente a 50 % (cinquenta por cento) no mínimo da área de sua projeção horizontal;

95.2.2 – As partes vazadas não poderão ter nenhuma dimensão inferior a duas vezes a altura da nervura;

95.2.3 – Somente 20 % (vinte por cento) da extensão do pavimento e sua projeção horizontal poderá ser ocupado pelas colunas de sustentação;

95.2.4 – O pergolado não poderá ser coberto por telhas ou fechamentos fixos, e somente será permitido fechamento removível que não caracterize área construída.

(Alteração desde artigo aprovada na Assembleia Geral Ordinária de 24 de Novembro de 2020).

Artigo 96 - No recuo Lateral e Frontal, não poderá haver escada armada, somente acompanhando o Perfil Natural do Terreno;

§ **Único** – Exceto quando o desnível do terreno em aclave for superior a 3,00m (três metros) e houver necessidade de aterro no recuo frontal, neste caso a escada poderá ser vazada (pré-moldadas) e a área sob a escada será utilizada apenas como jardim.

Artigo 97 - O recuo dos fundos de 3,00(três) metros, somente poderá ser ocupado com edícula, sendo que a edícula deverá respeitar as normas constantes nesse Regulamento Interno. Nesta faixa de recuo também será permitida a construção de piscina, sendo que a piscina e a casa de máquinas deverão estar distantes dos muros, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 98 - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Para a rua principal : 5,00 m (cinco metros), a partir do alinhamento;
- Para a rua secundária : 2,00 m (dois metros), a partir do alinhamento;
- Na lateral : 1,50 m (um metro cinquenta centímetros) a partir do alinhamento,
- Aos fundos : 3,00 m (três metro e cinquenta centímetros), a partir do alinhamento.

CAPÍTULO XII – DA EXECUÇÃO DA OBRA

Artigo 99 – O Associado deve manter no local, uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela ASSOCIAÇÃO.

Artigo 100 - Em caso de obras paralisadas, por mais de 90(noventa) dias, o Associado poderá ser notificado a fechar com tela tapumes sua obra, desde que deliberado pela Diretoria, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na mesma;

§ 1º - A tela tapume das obras deverá ser localizada em toda a extensão da frente do lote e na lateral até o muro de fechamento limítrofe, enquanto não houver muro a tela devesa fechar o perímetro do lote.

§ 2º - A tela tapume deverá observar recuo de pelo menos 1,00 m (um metro) da linha de meio-fio (guia), deixando esta faixa totalmente livre de qualquer material ou entulho.

§ 3º - A tela deverá ser fixada em estrutura rígida, que garanta sua estabilidade sem por em risco a segurança dos transeuntes e residências vizinhas à obra, resistente às intempéries. Caso a fiscalização da Comissão de Obras ou a Equipe de Segurança constatem mal estado de conservação da tela tapume, o associado será notificado com prazo para recomposição e regularização da estabilidade da mesma.

Caso esse item não seja atendido, a ASSOCIAÇÃO poderá efetuar o serviço, que será cobrado do Associado, mediante boleto próprio ou junto à taxa associativa, desde que, devidamente discriminado no mesmo.

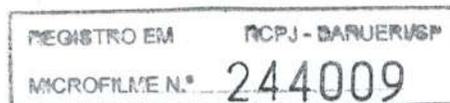
Artigo 101 - A placa do responsável técnico deverá constar: nome da empresa e/ou profissional responsável, endereço, telefones, número do CREA/CAU e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Aprovação, data da Aprovação na Associação e indicação da Quadra e Lote.

Artigo 102 - Somente será permitida a utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização pôr escrito do Associado do mencionado lote, entregue à Associação, antes do início da obra. Não é permitida a execução do barracão no lote de apoio.

§ 1º - O lote de apoio deverá ser delimitado com tela tapume e os materiais devem ser armazenados dentro do limite do lote.

§ 2º - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, com grama reparada.

Artigo 103 - A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sendo que caso haja alguma alteração solicitada pela Prefeitura Municipal, o projeto alterado deverá ser reapresentado para a ASSOCIAÇÃO.



Artigo 104 - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta das 08:00 às 18:00 horas e aos sábados das 9:00 às 15:00 horas, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do Associado e comunicado ao Corpo de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados;

Artigo 105 - De Segunda à Sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do Empreendimento poderá ser acrescido em 1 hora;

Artigo 106 - A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do período acima descrito.

Artigo 107 - As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico ou cascalho e o alinhamento frontal do lote, e canaletas não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectada essa infração, o Associado deverá providenciar a remoção do material imediatamente.

§ 1º - Exceto para lotes com declive ou aclave muito acentuado que não permite o depósito de material no lote em obra ou no lote de apoio, onde o proprietário deverá solicitar a autorização para uso do passeio junto à associação, que analisará a solicitação. Quando da autorização para uso do passeio se constatado o uso de limite de mais de um lote de apoio ou se os materiais ou resíduos forem depositados sobre a via, a autorização será suspensa e o material deverá ser retirado no prazo máximo de 15 dias, sobe pena de multa.

§ 2º - Em caso de danos a via, guia, passeio e boca de lobo durante o depósito de material deverá ser efetuado a recuperação imediata.

Artigo 108 - O barracão de obras deverá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido quando do término da mesma, devendo ainda ser dotado de banheiro nos fundos do lote, com fossa sanitária e sumidouro, no mínimo.

§ 1º - O barracão não poderá ser executado no lote de apoio, independente se houver autorização do proprietário ou se for do mesmo proprietário, também não poderá invadindo o passeio.

§ 2º - Em caso de paralisação da obra por mais de 90 dias o barracão deverá ser retirado assim como os materiais, equipamento e resíduos.

Artigo 109 - O Associado deverá sempre manter a equipe de Segurança do loteamento informada por escrito sobre o início e data provável do término da obra.

Artigo 110 - Após a terraplenagem executada, o proprietário deverá se responsabilizar pela reconstrução das guias e tampas das caixas de "boca de lobo" danificadas junto ao seu lote e adjacentes, bem como pela limpeza, com uso de caminhão pipa, da rua ou ruas que ficam sujas em consequência do trabalho de terraplenagem.

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I – Das Penalidades

Artigo 111 - A transgressão por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento Interno, sujeitará o morador ou Associado a advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Artigo 112 - A Multa poderá ser aplicada ao Associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso de limpeza de lotes, o Associado receberá uma notificação por escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do Associado e ou morador, quadra, lote e a irregularidade praticada. O Associado terá um prazo de 15 (Quinze) dias para o direito de resposta, e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providências de conserto ou substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior à Diretoria, que dará o devido retorno sobre este aceite. Caso o Associado não responda a notificação dentro do prazo indicado neste Regulamento, ou caso o mesmo não providencie o devido conserto ou substituição do bem avariado, poderá ser expedida a multa, além da cobrança pelos prejuízos causados. Caso tenha havido avaria material que seja considerada emergencial, não podendo a Diretoria dispor ao Associado do tempo acima citado para o seu devido conserto, a Associação, depois de comunicado ao Associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do menor prazo possível, ficando o Associado infrator responsável pelo ressarcimento à Associação do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no prazo a ser definido e aceito pela Diretoria. Caso esse ressarcimento não seja feito à Associação pelo Associado infrator, a mesma poderá acioná-lo judicialmente.

Artigo 113 - A sanção ou multa será aplicada pela Diretoria da Associação, em decisão motivada, com observância do contraditório e assegurando-se ao morador ou Associado a quem se impute a transgressão sempre o direito de ampla defesa.

Artigo 114 - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão.

§ Único - Nos casos de notificação de caráter técnico e não social, sobre irregularidades graves detectadas em inspeções ainda nas primeiras etapas da obra (alicerce ou fundações) que indiquem claramente a transgressão dos recuos especificados, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação anterior, além da obra e ser passível de embargo por parte da Associação, sendo que a mesma poderá impedir a entrada de materiais e prestadores de serviço no lote para evitar a continuidade da obra, além de ter preservado o direito da Diretoria a realizar a devida denúncia junto aos órgãos competentes.

Artigo 115 - O valor da multa será fixado em 01 (uma) Taxa Associativa vigente no momento da infração, e no caso de reincidência sobre a mesma irregularidade em menos de 1 (um) ano, multa igual ao dobro do valor da última multa aplicada pela mesma irregularidade.

Artigo 116 - O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado, importará em encaminhamento judicial da questão, para a tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

Seção II – Da Vigência

Artigo 117 - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação pelo Diretoria, tendo sua vigência por prazo indeterminado.

Artigo 118 - Ficam revogadas quaisquer disposições em contrário.

Artigo 119- Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá à Diretoria e respectivas Comissões, deliberar sobre as decisões a serem tomadas.

Santana de Parnaíba-SP, 24 de Novembro de 2.020.



MAURO HAYASHI
Diretor Presidente da Associação

CARTÓRIO 1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rodrigues Cruz Antonio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelão

CEP 06501-130 - Rua Pedro Procópio, 100 - Ed. Lázara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba/SP
Tel. (11) 4622-7700 - www.cartoriorediuguescruz.com.br - cartorio@cartoriorediuguescruz.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: MAURO HAYASHI. Dou fe.
Santana de Parnaíba/SP, 02/12/2020. Em Test. da verdade.
ROBERTO RIGONI DE LIMA - ESCRIVENTE.
Etiqueta: 743487 Feito por: ROBERTO RIGONI Total R\$ 6,42
Selos: RA 896349

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

DE LETRAS E TÍTULOS
SANTANA DE PARNAÍBA - SP
10
Rodrigues Cruz
118802