

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



REGULAMENTO INTERNO

- Primeira Alteração -

CAPÍTULO I

Introdução

Artigo 1º - O presente Regulamento Interno, como norma complementar do Estatuto Social da "Associação dos Proprietários do Loteamento Equilibrium Residencial Atibaia" ("Associação"), estabelece regras gerais de uso dos lotes de terreno do "Loteamento", bem como, dos lotes que serão doados a Associação e áreas públicas que serão objeto de concessão, impondo deveres e obrigações a todos os Associados tulares de direitos de aquisição de lotes ou propriedades, seus familiares e sucessores, assim como a todos aqueles que sejam abrangidos em, suas relações e área 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 do Loteamento, para proporcionar aos seus membros o máximo de bem estar social e uma convivência de alto nível.

CAPÍTULO II

Da Denominação, Sede e Duração

Artigo 2º - A "Associação dos Proprietários do Loteamento Equilibrium Residencial Atibaia" é uma Associação sem finalidade lucrativa, regida pelo Estatuto Social, por este Regulamento Interno e pela legislação que lhe for aplicável.

Artigo 3º - A Associação tem sua sede e foro jurídico na cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na sede do Loteamento "Green Village", que possui o nome fantasia de "Equilibrium Residencial - Atibaia" ("Loteamento"), situado a Est ada da Boa Vista, s/n, lote 01 da Quadra 10, Bairro Boa Vista, Atibaia/SP/ cep. 12.954-094.

CAPÍTULO III

Dos Direitos e Deveres dos Associados

Artigo 4º - O Associado poderá usar, gozar e dispor de seu lote como lhe aprouver, respeitadas, entretanto, as estipulações do Estatuto Social e do presente Regulamento.

Artigo 5º - Ao Associado é assegurado, desde que quites com suas obrigações sociais,

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



dentre outros direitos estabelecidos pelo Estatuto Social, os de usufruir dos benefícios e vantagens prestados pela Associação e de utilizar dos serviços assumidos por ela.

Parágrafo único - Enquanto perdurar a inadimplência com a Associação, o Associado não poderá, dentre outras restrições previstas pelo Estatuto Social, votar ou ser votado nos assuntos de interesse da Associação, participar das reuniões e nem examinar os seus livros e documentos.

Artigo 6º - Além dos deveres e vedações prescritos no Estatuto Social, o Associado deverá cumprir e fazer cumprir as normas estabelecidas no presente Regulamento Interno.

Artigo 7º - O Associado deverá cooperar para o cumprimento das regras de segurança, não obstruindo os seguranças nem tampouco os demais funcionários da "Associação". no cumprimento de seus deveres e das ordens recebidas.

Artigo -8º O Associado não poderá contratar serviços sem referências ou bons antecedentes, procurando identificá-los e anotando sempre o nome completo, filiação, endereço, número da Cédula de Identidade e pessoas de referências.

Artigo 9º - O Associado deverá solicitar à "Associação" o crachá de identificação de seus serviços, comunicando qualquer deslize que vier ser praticado pelo serviço, procedendo ao recolhimento e entrega na administração do cracha, no caso de dispensa do empregado.

Artigo 10º - O Associado deverá respeitar a velocidade imposta pelo poder Público nas ruas do "Loteamento", a fim de preservar a segurança de todos, especialmente de crianças e idosos.

Artigo 11º - O Associado deverá fornecer à "Associação" informações quanto ao número do telefone, nome, Cédula de Identidade e grau de parentesco das pessoas que residem no imóvel de sua propriedade construído no "Loteamento".

Artigo 12º - É vedada a criação de animais em geral, para fins comerciais. **Parágrafo**

Primeiro - É proibido soltar ou deixar cães perambulando pelas ruas do "Loteamento" para evitar sustos ou acidentes com qualquer pessoa, especialmente com crianças.

Parágrafo Segundo - É obrigatório o uso de guias ou corrente nos cães, sejam eles de que porte forem, quando em passeio pelas ruas do "Loteamento", obrigando-se o dono

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



do animal a recolher os dejetos depositados pelo animal nas calçadas, praças, vias ou quaisquer outras dependências de uso em comum do "Loteamento".

Artigo 13º - É obrigatória a implantação de cestos de lixo e caixa de coleta de correspondência, conforme padrão a ser fornecido pela Associação.

Parágrafo Único - O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e colocado nas lixeiras instaladas por cada Associado, no passeio publico em frente a residência, somente nos dias de coleta, sendo proibido jogar lixos nas calçadas. No caso de a "Associação" definir que as lixeiras serão do modelo "carrinho com rodas", esta somente poderá ser colocada na frente da residência no dia da coleta.

Artigo 14º - É proibida a colocação de cartazes, anúncios ou letreiros de propaganda nas partes externas das residências e lotes, inclusive quanto a anúncios de venda e locação, exceção feita aqueles que identifiquem o profissional responsável pela obra.

Parágrafo Único - Poderá ser criado um "Quadro de Avisos" na Portaria do "Loteamento", contendo anúncios de venda e locação dos lotes e residências do "Loteamento", bem como, anúncios promocionais e informativos.

Artigo 15º - É proibido o uso de aparelhos musicais e sonoros que em razão do nível de ruído produzido venham causar incômodos à vizinhança.

Artigo 16º - É proibido condutores sem habilitação legal, dirigir qualquer tipo de veículo motorizado (automóveis, caminhonete, motoneta, "jog", "scooter", nibilete, quadriciclos, etc) nas vias do "Loteamento", ainda que autorizados pelos pais ou responsáveis.

Artigo 17º - É proibido construir, ampliar alterar ou reformar sem autorização prévia da Associação, da Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia e demais Órgãos Públicos, bem como sem a observância das restrições para uso e ocupação do imóvel, vigentes para o "Loteamento" e lotes individuais, especialmente quanto aos padrões construtivos, limites de recuo da construção principal, abrigo para veículos, muros e divisas, pavimentação do térreo, servidão de passagem de encanamentos de água e esgoto, ligações externas, calçadas e passeios.

Artigo 18º - A infração por parte do Associado a quaisquer das vedações e proibições,

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



quer prescritas no Estatuto Social, quer neste Regulamento acarretará a imposição de multa correspondente a urna taxa de manutenção ordinária vigente no mês de sua ocorrência.

Parágrafo Primeiro - No caso de reincidência a multa será em dobro e no caso de nova reincidência, em triplo, e assim sucessivamente.

Parágrafo Segundo- Para a cobrança do valor da multa imposta, será emitido boleto bancário individual com o correspondente valor, que deverá ser pago pelo associado infrator no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação.

Parágrafo Terceiro - Em 05 (cinco) dias úteis, através de simples petição escrita, o Associado poderá interpor recurso para o Conselho Deliberativo que decidirá, por maioria de votos, em igual prazo, ou pelo arquivamento ou pela confirmação da multa, do que será o infrator notificado por escrito pelo Diretor Secretário.

Parágrafo Quarto - Se a infração causar dano patrimonial ao "Loteamento" (pavimento, guias praças, postes, iluminação, muros vegetação, fiação, bocas de lobo, construções do clube, etc), independentemente de advertência ou nul reparação será obrigatória, emitindo-se boleto bancário individual correspondente valor, que deverá ser pago pelo Associado infrator no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação, acrescido da multa correspondente a urna taxa de manutenção ordinária vigente no mês de sua ocorrência.

Parágrafo Quinto - As infrações serão apuradas em procedimento interno sumário que será instaurado pela Diretoria.

Parágrafo Sexto - O Diretor Presidente ao receber a comunicação escrita de qualquer infração ao Estatuto Social ou ao presente Regulamento, colocará o assunto em deliberação na primeira reunião de Diretoria, que vier a ser realizada após o seu recebimento.

Parágrafo Sétimo - A Diretoria deliberará, por maioria de votos, pelo seu pronto arquivamento, caso o fato não se constitua em infração. Comunicando formalmente sua decisão ao suposto infrator.

Parágrafo Oitavo - Se o fato comunicado tipificar qualquer infração Estatutária ou Regulamentar e sendo conhecido seu autor, a Diretoria, por seu Diretor Secretário o notificará para que apresente justificativa ou defesa em 05 (cinco) dias úteis, por simples petição escrita.

Parágrafo Nono - Na próxima reunião ordinária a Diretoria por maioria de votos, decidirá pelo arquivamento da comunicação ou pela imposição de penalidade, especificando-a, ou ainda pela realização de qualquer diligência para melhor apurar o fato.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



CAPÍTULO IV Da Segurança

Artigo 19º - Todos os visitantes deverão ser identificados, antes do ingresso no "Loteamento".

Parágrafo Primeiro - O Associado deverá fornecer ao chefe da portaria a sua identidade ou identificação, assim como a de seus familiares, ocupantes ou usuários de sua residência ou lote, como também, se possível, avisar a chegada de visitantes, tudo a fim de facilitar o controle de entrada e permanência dessas pessoas no "Loteamento".

Parágrafo Segundo - O ingresso de visitantes no "Loteamento" deverá ser precedido de identificação e a apresentação dos documentos respectivos.

Parágrafo Terceiro - Os entregadores de bens, serviços e encomendas (tinturaria, pizzeria, floricultura, etc), somente poderão entrar no "Loteamento", depois de serem devidamente identificados através de documentação pertinente, na Portaria e autorizados pelo morador ou Associado, e receberão crachá próprio, devendo sua permanência no "Loteamento" ser monitorado pela Segurança.

Parágrafo Quarto- Para efeito deste artigo serão considerados visitantes todas as pessoas que não forem moradoras ou proprietários de lotes no "Loteamento".

Artigo 20º - Cumprida a segurança solicitar a identificação de moradores e proprietários, devendo estes identificar-se sempre que solicitados.

Artigo 21º - Cumprida aos moradores do "Loteamento" preencher o formulário de cadastro familiar e de veículos, mantendo-o atualizado, nele indicando eventuais parentes, não residentes no "Loteamento", que poderão ingressar em sua residência, sem serem anunciados pela segurança ou mesmo sem a presença do morador.

Artigo 22º - Os proprietários deverão conter identificação do "Loteamento" conforme padrão a ser definido pela Associação.

Artigo 23º - Cumprida aos proprietários de lotes em construção, fornecer à vigilância a identificação de engenheiros, arquitetos, empreiteiros, pedreiros, serventes e outros trabalhadores de sua obra.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



Parágrafo Primeiro - Os profissionais e trabalhadores acima referidos terão ingresso no "Loteamento" mediante crachá de identificação que será entregue pela vigilância na entrada e recolhido na saída. É obrigação dos proprietários que toda vez que houver desligamento de trabalhadores de sua obra, informar imediatamente a Associação com objetivo de evitar o acesso desses profissionais no "Loteamento".

Parágrafo Segundo- Os empregados domésticos dos moradores, os empregados e os prestadores de serviço contratados pelo "Loteamento" também estão sujeitos aos mesmos tipos •de identificação por crachá com fotografia.

Parágrafo Terceiro - Para obtenção dos crachás de identificação dos seus empregados (empregadas domésticas, caseiros, faxineiras diaristas, jardineiros, pedreiros, serventes, eletricitas, encanadores, pintores, etc.) os **Associados** deverão além de assinar no ato TERMO DE RESPONSABILIDADE

apresentar para a Associação quanto a aqueles, uma fotografia 3x4, cópia da Cédula de Identidade, comprovante de residência e atestado de antecedentes criminais, que poderá ser verificado e pesquisado pela "Associação".

Parágrafo Quarto - O Associado é diretamente responsável por quaisquer perdas e danos ou prejuízos provocados ao "Loteamento" e a terceiros em razão das obras em execução ou causado por qualquer preposto seu, ficando obrigado a repará-lo, assim que cientificado do fato. A "Associação" poderá, por seu exclusivo critério, fazer o reparo necessário e cobrar o reembolso do proprietário causador do dano.

Artigo 24º - Eventuais compradores ou interessados na aquisição de lotes ou residências do "Loteamento" terão acesso permitido desde que autorizados formalmente pelo proprietário do imóvel ou acompanhado de corretores que também estes estejam evidentemente autorizados pelo proprietário.

Parágrafo Único - Os proprietários que colocarem à venda seus imóveis por imobiliárias ou através de corretores, deverão comunicar formalmente com antecedência à segurança do "Loteamento", fornecendo a identificação destes e autorizando expressamente o seu ingresso.

Artigo 25º - É permitido no "Loteamento" o livre acesso de funcionários da Prefeitura Municipal, do Estado, da União Federal, da Cetesb, dos Correios, das Concessionárias de Serviços Públicos, SAAE, de coletores de lixo, de, bem como do veículo de entrega domiciliar de gás, devendo ser também identificados e receberão crachás próprios, para que tenham acesso ao "Loteamento".

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



Artigo 26º - O proprietário ou morador que autorizar a entrada de todo e qualquer tipo de visitante no "Loteamento", deverá zelar para que estes não procedam a visitas em outras residências.

Artigo 27º - Não é permitida a permanência de pessoas estranhas no interior da portaria ou mesmo do lado externo, em conversa com os seguranças, de moradores, empregados domésticos, trabalhadores de construção civil ou qualquer outra pessoa.

Artigo 28º - O telefone que vier a ser instalado na portaria é de uso exclusivo da "Associação".

Artigo 29º - A "Associação", ou quem esta indicar, deverá comunicar à Concessionária de energia elétrica (Elektro) a existência de lâmpadas queimadas da iluminação pública.

Artigo 30º - A "Associação" não é responsável civilmente pelas eventuais subtrações de veículos, máquinas, equipamentos, ferramentas, jóias ou quaisquer outros, que possam ocorrer nos limites internos do "Loteamento" ou mesmos nas residências, nas obras e nos veículos.

Artigo 31º - Quando da entrada e da saída de mudanças no "Loteamento", a "Associação" deverá ser formalmente comunicada previamente do fato para ciência à vigilância. A autorização pelo Associado, quando da saída de mudança, deverá ser expressa, ainda que se trate de mudança de inquilino. Os horários de mudança deverão respeitar o que está estabelecido no Artigo 39º deste Regulamento.

Artigo 32º - É recomendado aos Associados não deixarem suas casas desabitadas durante longos períodos sem comunicar o fato à Associação.

Artigo 33º - Ao proporcionar alguma festa, avisar antecipadamente a Associação, da hora de entrada de convidados de fora do Loteamento, fornecendo lista dos mesmos.

Artigo 34º - Fica vedada a locação de residências pelo Associado para terceiros, no âmbito do "Loteamento", para temporada (feriados e finais de ano) e festas.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



Artigo 35º - Todos os veículos deverão fazer uma parada antes das cancelas da Portaria, que somente serão levantadas após a identificação dos condutores, sendo também obrigatória a identificação de visitantes, devendo ser adotado o mesmo procedimento para o acesso e saída pelo portão lateral.

CAPITULO V DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 36º - Caberá a cada Associado respeitar as restrições impostas aos lotes e construções, aqui convencionados que farão parte integrante dos compromissos particulares de compra e venda de lote e respectivas escrituras de compra e venda, abaixo descritas:

Artigo 37º - Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, remembramento e desdobro de lotes deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente *Regulamento*. Aprovado o projeto, o ASSOCIADO deverá, então, submetê-lo à apreciação das autoridades competentes. Após a aprovação do projeto pela prefeitura, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o alvará, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das obras.

O ASSOCIADO não poderá apresentar à prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente aprovado pela ASSOCIAÇÃO sob pena de ser a obra ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis.

Caso o ASSOCIADO queira executar obra ou serviço diferente do constante de projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO.

Nas hipóteses previstas acima, será cobrada taxa no valor de 01 (uma) mensalidade de manutenção para aprovação das plantas ou projetos e, nos casos de alteração de projetos será cobrada a taxa de 40% (quarenta por cento) da mesma mensalidade. Alterações que abranjam mais de 50% (cinquenta por cento) do projeto original serão cobradas como novo projeto. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com “habite-se” ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente *Regulamento*, aplicando as penalidades cabíveis. O ASSOCIADO deverá permitir o acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pela

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item acima

1. Padrões Construtivos

O presente *Regulamento* estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projetos no âmbito do *Loteamento*, e define as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

As disposições deste *Regulamento* são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, concessionárias de serviços público, ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste *Regulamento*, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO.

Incumbe ao ASSOCIADO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de obras no lote, as disposições do presente *Regulamento*.

1.1 "Loteamento Green Village", que possui o nome fantasia de "Equilibrium Residencial Atibaia" é exclusivamente residencial, sendo prevista a construção de uma única casa por lote e respectivas dependências, que se destinarão, exclusivamente, à moradia de uma única família e seus serviços, ficando proibida a construção de prédio para habitação coletiva.

1.2. Cada casa será de alvenaria ou de concreto, tendo a moradia principal área construída nunca inferior a 150 m².

1.3. É vedada a construção de casa pré-fabricada, salvo projetos especiais aprovados pela Prefeitura, pelos órgãos públicos competentes e pela "Associação", que deverá observar fundamentalmente a qualidade e padrão estabelecido pelo "Loteamento".

1.4. O gabarito máximo para a edificação do corpo da residência fica limitado a 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,60 m (nove metros e sessenta centímetros) medido a partir do ponto médio da testada do lote que se encontre na cota mais elevada do terreno até o ponto mais alto da edificação, incluindo cumeeira, caixa d' água e outros elementos, tanto para lotes no nível em plano como para lotes em declive. As residências não serão

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



usadas nem adaptadas para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros, de forma a nunca se exercerem nela comércio ou indústria de qualquer natureza e nem serem instalados escola, hospital, templo, cinema, teatro e nenhum outro empreendimento de nenhuma natureza, ainda que de finalidade não lucrativa.

1.5. Já para os lotes em aclave, o gabarito máximo para a edificação do corpo da residência fica limitado a 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,60 m (nove metros e sessenta centímetros). Este gabarito será medido a partir do nível médio entre a frente e os fundos do lote e sempre com relação ao nível do passeio. Por exemplo: lote com desnível entre a frente e os fundos de 6 metros. A limitação de altura será de 12,6 metros a partir do passeio, sendo que este resultado é decorrente da soma dos 3 metros do nível médio mais os 12,6 metros da limitação da altura.

1.6. As áreas de serviço e garagem serão incorporadas ao corpo da casa, só podendo ser edificadas juntamente com a construção principal e sua ocupação está condicionada ao habite-se do projeto global.

1.7. Todos os projetos de construção, suas modificações e acréscimos devidamente assinados, deverão ser submetidos primeiramente à aprovação da Associação e posteriormente pelos órgãos públicos, antes de iniciada a obra.

1.8. Finda a construção o Associado somente poderá mudar-se para o imóvel após a apresentação do Habite-se, emitido pela Prefeitura e verificação pela "Associação", se a construção está finalizada e de acordo com os padrões estabelecidos.

1.9. Todas as construções, bem como os projetos envolvidos, para o desenvolvimento das obras de edificação nos lotes deverão respeitar os índices mínimos de:

- Taxa de Ocupação (T.O) máxima igual 50% (cinquenta por cento) da área do lote;
- Coeficiente de Aproveitamento (C.A), máximo igual a 1,10 vez a área do lote.

2. Limites de Recuo da Construção Principal

2.1. construção principal obedecerá os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- recuo mínimo frontal:** 5,00 metros, a partir do alinhamento do lote;
- recuo mínimo de fundo:** 5,00 metros medido da edificação principal (face externa da última parede do corpo da residência) até a divisa do fundo do lote, desde que não exista nenhuma edificação (ex. edícula).
- recuos laterais:** O recuo mínimo lateral para os lotes será de 2,00 m (dois metros) para cada uma das laterais.
- As edículas que sempre serão complementos da edificação principal, podem ser construídas junto à divisa de fundos, contemplando nas divisas laterais recuo mínimo de 2m

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



(dois metros). Deverá ter no máximo 1 (um) pavimento, limitado a altura de 3,5 metros. Não será permitida a construção da edícula antes da residência principal.

2.2. Todos os recuos mencionados neste instrumento serão contados a partir da alvenaria, considerando-se um beiral de oitenta centímetros do que exceder a esta medida deverá ter o correspondente recuo descontado na alvenaria. As partes em balanço, inclusive as sacadas e varandas, e outros elementos construtivos não poderão avançar sobre as áreas destinadas aos recuos.

2.3. Quando as divisas laterais e de fundos não forem regulares, ou seja, não compõem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções devem respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, obedecendo os índices estabelecidos.

2.4 As piscinas deverão atender o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundo, e manter o mesmo recuo frontal exigido para edificações do alinhamento das vias públicas.

3. Abrigo para Veículos

A garagem deverá ser incorporada ao corpo da casa e poderá constituir-se de um pórtico ou abrigo aberto em uma face oposta. Sugiro deixar claro que não poderá ser ocupada no recuo frontal

a. A garagem deverá ser incorporada ao corpo da casa e poderá constituir-se de um pórtico ou abrigo aberto em uma face oposta, localizado dentro do recuo frontal caso o lote seja em aclave superior a 15% (quinze por cento) com um comprimento máximo de 6,00 metros, e com altura igual ou inferior a 3,50 metros. Não podendo transformar a parte superior em terraço coberto, respeitados, no que couber, as posturas municipais à respeito.

4. Muros e Divisas

a. Será observada a execução de muros em alvenaria, nas divisas laterais e na divisa de fundo, de cada lote, desde que seja respeitado o limite de recuo frontal do lote e nos termos da legislação municipal.

b. Os muros atualmente construídos, não podem ser abertos ou alterados pelos proprietários de lotes.

c. Poderão ser erguidos muros de arrimo nos casos em que a sua construção constituir medida absolutamente indispensável. Sua altura não excederá o limite exigido pela sua destinação:

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



No recuo frontal de 5,00m os muros laterais somente poderão apresentar uma mureta com h=50cm acima do perfil natural, ou cerca viva.

A Associação não se responsabiliza por tratativas em relação a muros que são compartilhados entre vizinhos, ou em relação àquelas de responsabilidade dos proprietários dos lotes envolvidos. Assim como não é de responsabilidade da Associação problemas com muros entre vizinhos, causados por umidade, rachaduras, etc, devendo os mesmos serem tratados entre as partes envolvidas.

A Associação não se responsabiliza por problemas causados nas residências por obras lindeiras, como concreto ou tinta no chão, parede ou janelas, etc, terra ou materiais caídos nas piscinas ou arredores.

O muro deverá obrigatoriamente ser revestido em ambos os lados com reboco liso

5. Pavimentação do Terreno

5.1. A faixa de recuo da frente do lote deverá ser ocupada apenas com ajardinamento e pavimentação de acessos para veículos e pedestres.

5.2. Os terrenos não poderão ser totalmente pavimentados, devendo manter permeável pelo menos 30% (trinta) por cento de sua área.

6. Dos Encanamentos de Água e Esgoto

6.1 Associado é obrigado a dar servidão de passagem para a instalação de dutos condutores de águas pluviais e esgoto. Referida servidão será constituída na faixa de recuo obrigatório e não edificante do terreno, correndo por conta de seu usuário todas as despesas com ela relacionadas, inclusive as de manutenção.

6.2. Para edificações de qualquer tipo é obrigatória a instalação de caixa de gordura e caixas de inspeção para esgotos.

Fica expressamente proibida a instalação de canos, tubos ou qualquer outro meio de drenagem voltado diretamente para lotes vizinhos.

Toda drenagem de águas pluviais deve ser devidamente canalizada e direcionada para a rede de captação de águas pluviais existente, conforme as normas técnicas vigentes e as diretrizes do loteamento. O objetivo desta exigência é evitar danos a terceiros e erosão do solo.

O não cumprimento desta norma poderá acarretar notificações e penalidades conforme previsto neste regulamento.

7. Das Ligações Externas

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



a. As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone, TV à cabo, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o alinhamento da rua e o prédio e suas dependências. É expressamente proibido utilizar energia e água de lotes vizinhos e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo. Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou de fundo, o ASSOCIADO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

Cabe ao ASSOCIADO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

Recomenda-se que, ao identificar o início de uma obra em propriedade vizinha, o proprietário realize um relatório fotográfico detalhado do estado atual dos muros compartilhados ou adjacentes à sua propriedade. Este registro deve ser feito antes do início das obras, documentando qualquer detalhe relevante. O objetivo é garantir que, em caso de danos futuros aos muros, o proprietário tenha evidências de que os mesmos estavam em perfeito estado antes das atividades da obra.

8. Das Calçadas e Passeios

a. Fica estabelecido que para o passeio público (calçada), deverá ser adotado o modelo fornecido pela Associação, ficando por conta do proprietário do lote a execução de calçada com 1,2m (um metro e vinte centímetros) de largura, no sentido longitudinal com pavimento do tipo bloquete intertravado, deixando 50cm de grama do meio fio

b. A calçada deverá ser construída com no máximo 3%(três por cento) de inclinação transversal, considerando o nível da guia como referência inicial e final a divisa frontal do terreno, sempre em aclave, devendo constar em planta.

c. Não será permitida rampa de acesso às garagens no passeio, ou seja, a inclinação máxima transversal das calçadas é de 3% (três por cento), devendo constar em planta.

d. Para que as calçadas sejam uniformes e contínuas, deverão obedecer o mesmo nível superior das guias.

Fica estabelecido que para o passeio público (calçada), deverá ser adotado o modelo fornecido pela Associação conforme exemplificado abaixo, ficando por conta do proprietário do lote a execução de calçada conforme o padrão estabelecido pelo loteamento.

8.2 " A calçada deverá ser construída, considerando o nível da guia como referência inicial e final a divisa frontal do terreno, sempre em aclave, devendo constar em planta"

"Não será permitida rampa de acesso as garagens no passeio"

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



9. Da Manutenção e Limpeza do Lote

9.1.0 Associado fica obrigado a manter o terreno e as benfeitorias em perfeito estado de limpeza e conservação, bem como cumprir todas as determinações e exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais e, ainda, a pagar, nas épocas respectivas, às repartições competentes o que lhes for devido.

9.2. O Associado compromete-se, também, no caso de instalar piscinas ou similares, provê-las de aparelhagem completa para tratamento de água com recirculação.

Manutenção das Piscinas:

As piscinas devem ser tratadas regularmente com produtos químicos adequados para evitar a estagnação da água e a proliferação de algas, bactérias e mosquitos.

As obras devem ser planejadas de forma a evitar o acúmulo de água parada em qualquer estágio do projeto.

Em caso de acúmulo inevitável de água, medidas imediatas devem ser tomadas para drenagem ou tratamento da água com larvicidas apropriados.

9.3. Se o Associado não cumprir tais determinações ou exigências, a Associação, entendendo conveniente, poderá cumpri-las, tudo por conta do Associado.

É proibido jogar qualquer tipo de entulho/lixo/material de construção nos lotes vizinhos, calçadas, áreas comuns e leito carroçável. A inobservância de tal responsabilidade acarretará em notificação ao proprietário para a retirada em 48 (quarenta e oito) horas e, não atendendo nesse período, o proprietário será penalizado de acordo com o Regulamento Interno.

É expressamente proibido lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário.

No lote de apoio não será permitida a deposição de entulho, terra ou massa de concreto, ainda que momentaneamente.

10. Do Agrupamento e Desmembramento de Lotes

a. Dois ou mais lotes poderão ser agrupados para a construção de uma única residência, hipótese em que a observação dos recuos mínimos incidirá apenas sobre as divisas do novo perímetro, respeitadas as áreas não edificantes constantes da planta aprovada do "Loteamento".

b. Será permitido o desmembramento de lotes agrupados, desde que cada lote desmembrado conserve as metragens originais mínimas constantes do projeto do "Loteamento".

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



c. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestre em decorrência da união, recomposição e desmembramento de lotes.

Parágrafo Primeiro - Não serão aceitas, mesmo para simples verificação, plantas onde conste somente a edícula, devendo ser apresentado para aprovação o projeto completo da construção, contendo a construção principal e se, o interessado assim o quiser, com a respectiva edícula.

Parágrafo Quarto - Incumbe ainda, a Associação fiscalizar após a aprovação dos projetos individuais de construção dos proprietários dos lotes perante os órgãos públicos competentes, se tais projetos estão cumprindo as restrições legais.

Parágrafo Quinto - Todo e qualquer projeto de construção, tanto as precárias e provisórias, reforma, ou alteração da construção a ser executada nos lotes dos Associados, deverá ser submetida ao controle e concordância da Associação, devendo posteriormente ser submetida à aprovação dos órgãos públicos competentes, iniciando a obra somente após aprovação final da Associação.

Artigo 38º - Depois de expedido o alvará de construção pela prefeitura, poderá ser construído um barracão provisório, para a guarda de materiais e ferramentas, que será dotado de vaso sanitário ligado a rede de esgoto, devendo ser construído dentro do lote, não podendo utilizar o lote de apoio para tal. Esse barracão deverá ser demolido após a conclusão da construção ou caso a obra não seja iniciada em 120 (cento e vinte dias) contados da data da expedição do alvará.

Parágrafo Primeiro - O depósito para armazenamento de ferramentas e materiais deverá ser construído na área interna do lote, fora do passeio, sendo que a abertura de portas ou janelas deverá ser para as laterais ou para o interior do lote.

"As obras iniciadas, deverão apresentar fechamento com tapumes em todas as divisas dispensando somente o uso de tapumes em locais onde os muros já estejam executados"
O tapume deve ser metálico ou telha ecológica na cor verde, não podendo ser madeirite ou qualquer outro material que não seja rígido, além de ser mantido em boas condições e sempre na altura de no mínimo 1,80m.

Não é permitida a ocupação do PASSEIO, de sistemas de lazer (SL) ou praças públicas com tapume

Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da OBRA

Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA, devendo ser completamente limpo e restaurado após o uso.

A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO

Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO

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, que ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas deverá ser prontamente restabelecido ou regularizado.

Na frente das obras deverá ser fixada no tapume, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA/CAU e ART/RRT, e número de registro junto à prefeitura, endereço da obra incluindo a identificação da quadra e lote, assim como os dados, endereço e contato do responsável

Devendo ser removida após o término da obra ou quando for habitada.

Parágrafo Segundo- Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 90 (noventa) dias corridos, o ASSOCIADO deverá: (a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no lote e no lote de apoio; (b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; (c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra

Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro para as obras em fase de fundação e cobertura, e com tapume nas portas e janelas para segurança para as construções e obras já cobertas, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado

O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação

Parágrafo Terceiro- Os lotes não poderão ser utilizados como depósito de materiais de

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



qualquer espécie, salvo os necessários à edificação, sendo expressamente proibida a utilização de vias públicas para esta finalidade. **Parágrafo Quarto** - Na limpeza do lote, bem como dos entulhos retirados da construção, deverá o Associado providenciar caçambas próprias -

As caçambas deverão ser colocadas na rua próximo a guia em frente ao lote e obrigatoriamente deverão ser cobertas por telas sempre no final do dia para que não voem materiais leves.

Manter o mato na parte frontal e no interior da obra sempre cortado e sob controle, devendo a obra se manter limpa e organizada, evitando aparência de abandono e descaso ao Loteamento

Piscina deve ser mantida LIMPA, evitando a proliferação de insetos transmissores de doenças

Preparo de massa de concreto ou qualquer outro material na rua ou calçada é expressamente proibido.

Parágrafo Quinto- Toda e qualquer descarga ou depósito de materiais, seja que tempo for, deverá ser feita exclusivamente dentro do lote em construção ou aquele destinado para isso, devendo o interessado providenciar, antecipadamente, às suas expensas, o necessário rebaixamento das guias por onde entrarão os veículos transportadores, bem como sua posterior recuperação.

Parágrafo Sexto - Compete ao proprietário do lote a retirada de quaisquer materiais, inclusive terra e lama, que venham a sujar as ruas e passeios, não importando sua extensão e causa.

Parágrafo Sétimo- É vedado acumular lixos e detritos nos canteiros de obras, bem como sua queima.

Parágrafo Oitavo - Vizinhos poderão autorizar que seus lotes sejam utilizados para depósito de materiais, através de documento protocolado e arquivado junto à Associação, ficando vedado despejar entulhos no lote cedido.

Parágrafo Nono - O uso posterior da área do canteiro será de responsabilidade do proprietário do lote, desde que atendida as diretrizes gerais de desativação e ações corretivas, criadas pela Associação.

Artigo 39º - Todo movimento de trabalhadores de obras, bem como a entrada e saída de veículos de carga, devem ser realizados no horário compreendido entre 07:00 às 18:00 hs, de segunda a sexta-feira, e das 08:00 às 12:00 hs, aos sábados, exceto em feriados.

Parágrafo Primeiro - Só com autorização excepcional e expressa da "Associação" será

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



permita a movimentação de trabalhadores no âmbito do "Loteamento", fora dos horários e dias especificados.

Parágrafo Segundo - Os trabalhadores não poderão pernoitar nas construções, exceto os seguranças da obra, disso devendo ser expressamente comunicado a "Associação".

Caso ainda falte acabamento externo, o proprietário terá um prazo de 6 (seis) meses para terminá-la, incluindo a pintura finalizada e pintura de muro

Artigo 40º - A legislação aplicável em termos de segurança e saúde do trabalho deverá ser rigorosamente observada por todas as empreiteiras envolvidas na edificação das residências.

Artigo 41º- É dever de todos, Associados, moradores, trabalhadores e visitantes, inclusive da vigilância, zelar pela conservação das árvores, ruas, calçadas, praças, muros e quaisquer equipamentos do "Loteamento" ou construções d/e propriedade da Associação, coibindo qualquer dano.

CAPITULO VI

Da Limpeza dos Lotes

Artigo 42º - O Associado fica obrigado a manter o terreno e as benfeitorias em perfeito estado de limpeza e conservação, bem como, cumprir todas as determinações e exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais e, ainda, a pagar, nas épocas respectivas, às repartições competentes o que lhes for devido.

Parágrafo Primeiro - Enquanto não houver construção, os Associados farão a limpeza de seus lotes, não permitindo o acúmulo de entulhos e crescimento de mato, mantendo-os devidamente em ordem, de modo a evitar qualquer dano aos outros imóveis e, assim também, as obras de infraestrutura e equipamentos do "Loteamento".

Parágrafo Segundo: Se o Associado não cumprir tais determinações ou exigências, a Associação, entendendo conveniente, poderá cumpri-las, tudo por conta do Associado'.

CAPITULO VII

Das Áreas de Propriedade da Associação

Artigo 43º - De acordo com o Estatuto Social, a Associação contará com os lotes abaixo descritos, que serão doados à Associação:

Parágrafo Primeiro - O lote 01 da Quadra 10 e o lote 04 da Quadra 09 serão doados à

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 194,70	R\$ 55,25	R\$ 37,82	R\$ 10,30	R\$ 13,34	R\$ 9,27	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,55



Associação, para implantação das áreas comuns, correspondente ao **Clube Social**, que será composto pela: (i) sede do Clube Social; (ii) "Mini Fazenda"; (iii) Portaria do Loteamento; (iv) Quadra Poli Esportiva e Quadra de Tênis; (v) Campo de Futebol; (vi) Play- Grounds; (vii) Barragem; (viii) Piscina.

Artigo 44º - O Regulamento Interno específico do Clube Social que corresponde à área comum do "Loteamento" será definido e deverá ser deliberado em futura Assembleia após as respectivas conclusões.

CAPITULO VIII

Das Disposições Finais

Artigo 45º- Fica vedada para fins particulares a utilização, pelos Associados ou moradores do "Loteamento", de empregados ou prestadores de serviço da "Associação".

Artigo 46º- É direito de todo proprietário ou morador e dever da vigilância comunicar por escrito qualquer infração a este Regulamento, podendo ser utilizado, para tanto, de livro próprio constante da Administração do "Loteamento".

Artigo 47º - Os proprietários que derem em locação seus imóveis, deverão zelar pela idoneidade dos locatários; fazendo constar, obrigatoriamente, do contrato de locação, cláusula que obrigue o locatário a obedecer o Estatuto Social e o Regulamento Interno.

Parágrafo Primeiro - O proprietário será solidariamente responsável pelos danos e incômodos causados pelo locatário.

Parágrafo Segundo - O proprietário será obrigado a promover ação de despejo contra o locatário que, reincidentemente, violar o Estatuto Social ou o Regulamento Interno desde que previamente notificado pela Diretoria.

Artigo 48º - Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria.

Atibaia, 13 de Maio de 2025

José Luiz Ramos Ferreira Brum Duarte
CPF: 304.453.908-08
Presidente

zebrum82@icloud.com

Assinado

 José Luiz Ramos Ferreira Brum Duarte
D4Sign