

RCPJ ATIBAIA

29975

MICROFILME

Anexo III à Ata da Assembleia de Constituição e Fundação, Aprovação do Estatuto Social e Regulamento Interno da "Associação dos Proprietários do Loteamento Elementum Residencial Atibaia", realizada em 07 de dezembro de 2020.

"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO ELEMENTUM RESIDENCIAL ATIBAIA"

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

Introdução

Artigo 1º - O presente Regulamento Interno, como norma complementar do Estatuto Social da "Associação dos Proprietários do Loteamento Elementum Residencial Atibaia" ("Associação"), estabelece regras gerais de uso dos lotes do Loteamento e áreas públicas que serão objeto de concessão, impondo deveres 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 área de atuação, tais como: locatários, comodatários, funcionários, prestadores de serviços, corretores de imóveis e demais frequentadores, 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.

CAPÍTULO II

Da Denominação, Sede e Duração

Artigo 2º - A "Associação dos Proprietários do Loteamento Elementum Residencial Atibaia" é uma Associação sem finalidade lucrativa, regida pelo Estatuto Social, por este Regulamento Interno, pelo instrumento particular de compromisso de venda e compra e demais preceitos legais e regulamentares que lhe forem aplicados.

RCPJ ATIBAIA

29975-7

MICROFILME

Artigo 3º - A Associação tem sua sede e foro jurídico na cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na sede do Loteamento, situado a Estrada Municipal Luciano Roca Peçanha, nº 2.795, Bairro da Ressaca, cep: 12.940-000.

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, do presente Regulamento e da legislação municipal, estadual e federal que lhe forem aplicadas.

Artigo 5º - Ao Associado é assegurado, desde que quites com suas obrigações sociais, 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 e participar das reuniões.

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 do Loteamento.

Artigo 8º O Associado ao contratar seus empregados deverá identificá-los e informará à Associação, por escrito, o nome completo, filiação, endereço, telefone de contato e documentos pessoais.

Artigo 9º - O Associado deverá solicitar à Associação o crachá ou outra forma de identificação de seus empregados, comunicando qualquer conduta atípica que vier ser praticada pelo mesmo, procedendo ao recolhimento e entrega na administração da forma de identificação, 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 - A Preferência sempre será dos pedestres, principalmente, das crianças e dos idosos. O motorista, ao se aproximar desses, deverá manter distância segura e reduzir ainda mais a sua velocidade e inclusive parando o veículo, se necessário.

Artigo 12º - A circulação de bicicletas é restrita à recreação, lazer e deslocamento em velocidade moderada, devendo a velocidade ser reduzida ao se aproximar de outras pessoas.

Artigo 13º - No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá comunicar a Associação para apoio e sinalização do local.

Artigo 14º - A circulação de veículos deverá respeitar as normas constantes do Código de Trânsito Brasileiro, assim, os veículos devem ser conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, ou seja, portadoras da Carteira Nacional de Habilitação, limitando-se aos locais assim autorizados para trânsito.

Artigo 15º - É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo motorizado ou não, inclusive esportivo ou não convencionais, como minibuggies, motonetas, etc., nas calçadas, áreas verdes, trilhas e gramados. Os acessos a essas áreas somente poderão ser feitos pelos veículos de serviço autorizados pela Associação.

Parágrafo único - É prioridade de passagem dos pedestres que estiverem atravessando a via sobre as faixas delimitadas sem sinalização semafórica.

Artigo 16º - Visando preservar a segurança de todos, orientamos que nas ruas de circulação do loteamento, deve se evitar o tráfego de:

1. Veículos que não estejam em boas condições de conservação, principalmente no que se refere aos freios, iluminação, escapamentos e emissão de ruídos e gases poluentes;
2. Veículos que não estejam em situação legal regular;

3. Veículos de transporte de cargas tóxicas, explosivas ou agressivas ao meio ambiente, exceto se por autorização legal ou judicial.
4. Veículos com peso superior a capacidade de carga da via.
5. Veículos, equipamentos, utensílios ou brinquedos que possam vir a danificar o leito carroçável.

Parágrafo único - A Associação poderá, a seu exclusivo critério, acionar as autoridades para que inspecionem veículos que estejam em estado de conservação duvidoso.

Artigo 17º - A Associação poderá solicitar a presença de autoridades de tráfego, para controle e fiscalização do trânsito, instalação de radares da velocidade e lombadas, bem como, a constatação de estacionamento irregular e respectiva remoção.

Artigo 18º - Os Serviços de carga e descarga e mudanças deverão ser executados conforme previsto no presente Regimento e desde que previamente comunicados à Associação.

Artigo 19º - O Associado deverá fornecer à Associação dos Proprietários e manter sempre atualizadas, informações quanto ao número do telefone, nomes, endereço eletrônico e grau de parentesco das pessoas que residem ou prestam serviços regulares no imóvel de sua propriedade.

Artigo 20º - Para facilitar a identificação de animais domésticos que eventualmente escapem das residências, o animal deverá ser cadastrado na Associação, com indicação da raça, cor(es), idade aproximada, nome e cópia da carteira de vacina. Além de cadastrá-lo, o animal deverá portar coleira, com dados de contato de identificação do responsável.

Artigo 21º - Os proprietários dos animais domésticos são responsáveis pelos mesmos, inclusive pela sua vacinação e saúde, devendo informar a Associação qualquer doença contagiosa manifestada nos mesmos.

Artigo 22º - Os animais de estimação só poderão transitar pelo Loteamento atados por guias e conduzidos por pessoa apta. No caso de raças de cães

potencialmente agressivas, principalmente aquelas definidas no Decreto Estadual no. 48.533 de 09/03/04 (Mastim Napolitano, Pit Bull, Rottweiler, American Staffordshire Terrier e raças derivadas ou variações de qualquer das raças indicadas anteriormente), nos termos da Lei Estadual de no. 11.531 e outros regulamentos, fica obrigatória a utilização de coleira, guia curta de condução, enforcador e focinheira.

Artigo 23º - Cabe ao condutor recolher sempre e de imediato os dejetos dos animais domésticos. Esta é uma atitude cidadã e respeitosa, já que as vias e as demais áreas em comum são de uso comum e devem ser mantidas limpas. O condutor deverá portar sempre saco para recolhimento e descarte correto dos dejetos dos animais.

Artigo 24º - É proibido o acesso de animais domésticos, de qualquer porte, nas dependências da Associação e Clube, mesmo que carregados no colo.

Artigo 25º - A Associação poderá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule no loteamento sem a companhia de um responsável. Não havendo identificação do proprietário na coleira e não sendo identificado o proprietário do animal em 48 (quarenta e oito) horas, fará o encaminhamento ao Departamento Municipal competente, para as devidas providências, sem que isso implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado.

Artigo 26º - A presença de animais de estimação nas residências não deverá trazer perturbação aos outros associados, notadamente quanto a ruídos excessivos, mau cheiro ou perigo à saúde pública e higiene.

Artigo 27º - As habitações destinam-se exclusivamente para fins residenciais, não sendo admitidas, mesmo em caráter doméstico, a criação com fins comerciais de animais e pássaros.

Artigo 28º - A Associação, em complemento a coleta de lixo em área externa aos residenciais realizada pela municipalidade, poderá a seu exclusivo critério, também: (i) disponibilizar ECOPONTO(s) (Estação de Entrega de Resíduos Domiciliares) em ponto(s) estratégico(s) para recebimento do lixo doméstico

diário das residências, das obras e das áreas comuns, ou ainda, (ii) poderá adotar lixeira padronizada que deverá ser instalada por cada morador na frente de seu lote, sendo que o lixo de qualquer forma, deverá ser acondicionado separadamente, os resíduos orgânicos e os materiais recicláveis limpos.

Artigo 29º-A Associação NÃO promoverá serviço de coleta de lixo no interior das Residenciais, devendo cada associado levar seu lixo e materiais recicláveis até o Ecoponto ou na lixeira instalada na frente de seu lote.

Artigo 30º-A retirada de entulhos deverá ser providenciada pelo Associado, particularmente.

Artigo 31º - É proibido dispor lixo, entulho ou qualquer outro insumo ou material nos lotes, nas vias de circulação, calçadas e nas áreas de uso comum ou qualquer outra que não aos ECOPONTOS ou lixeiras, conforme o padrão a ser definido pela Associação.

Artigo 32º - 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 do lote ou da residência, com exceção para prestadores de serviços que estejam trabalhando para a construção das casas, como construtores e arquitetos.

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

Artigo 33º - É vedada toda e qualquer manifestação ruidosa que ultrapasse os limites da normalidade a qualquer hora do dia, devendo ser respeitada a Lei do Silêncio (Lei Complementar Municipal 808/19). Sem prejuízo a aplicação de penalidades ao associado responsável, quando não acatada a solicitação para adequação do volume, poderá a Associação, por meio de seus prepostos, acionar as autoridades para fazer cessar o incômodo aos vizinhos.

Artigo 34º - É vedada a execução de som alto a qualquer hora em veículos, podendo a Associação, sem prejuízo a aplicação de penalidades ao associado

RCPJ ATIBAIA

29975

MICROFILME

responsável, acionar as autoridades para fazer cessar o incômodo aos vizinhos e apreensão do veículo se for o caso.

Artigo 35º - Os limites de ruídos para o Loteamento (residencial) são de 55 decibéis entre 06:01 às 22:00 h e 50 decibéis das 22:01 h às 6:00h.

Artigo 36º - Os eventos e festas comemorativas devem atender a legislação e preservar a tranquilidade dos moradores e frequentadores do Loteamento.

Artigo 37º - Não é permitido realizar eventos particulares em áreas públicas. Porém, a Associação poderá fazê-lo desde que de caráter social ou cívico. Atividades que envolvam comercialização de bens ou serviços, merchandising, shows artísticos e exposição de marcas e/ou logotipos que visam divulgação comercial de produtos ou serviços deverão obrigatoriamente ser apreciados e aprovados previamente pela Associação.

Artigo 38º - As atividades ruidosas deverão ser desenvolvidas após as 8:00h, e até às 18:00h, nos dias úteis da semana, tais como uso de serra para corte, britadeira, betoneira, maquina, caminhões basculantes, sopradores, cortadores de grama, máquinas costais, demolição etc.

Artigo 39º - É proibido construir, ampliar alterar ou reformar sem autorização prévia da Associação, da Prefeitura Municipal de Atibaia e demais Órgãos Públicos, bem como sem a observância das restrições para uso e ocupação do imóvel, vigentes para o Loteamento, especialmente quanto aos padrões construtivos, limites de recuo da construção principal, abrigo para veículos, edículas, muros e divisas, pavimentação do terreno, servidão de passagem de encanamentos de água e esgoto, ligações externas, calçadas e passeios.

Artigo 40º - A infringência por parte do Associado a quaisquer das vedações e proibições, quer prescritas no Estatuto Social, quer neste Regulamento acarretará a imposição de multa correspondente a uma 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.

RCPJ ATIBAIA

29975-

MICROFILME

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 15 (quinze) dias corridos, através de simples petição escrita, o Associado poderá interpor recurso para a Diretoria que decidirá, por maioria de votos, em igual prazo, ou pelo arquivamento, suspensão 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 multa, a reparação será obrigatória, emitindo-se boleto bancário individual com o correspondente valor, que deverá ser pago pelo Associado infrator no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação, acrescido da multa correspondente a uma 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 comprovado o conhecimento do seu autor, a Diretoria, por seu Diretor Secretário o notificará para que apresente justificativa ou defesa em 15 (quinze) dias corridos, por simples petição escrita.

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

RCPJ ATIBAIA

28975-

MICROFILME

CAPÍTULO IV Da Segurança

Artigo 41º - Todos os visitantes deverão ser identificados, antes do ingresso no Loteamento.

Parágrafo Primeiro - O Associado deverá fornecer ao empregado 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, pizzaria, floricultura, etc), somente poderão adentrar no Loteamento, depois de serem devidamente identificados através de documentação pertinente, na Portaria e autorizados pelo morador ou Associado, e receberão identificação na forma determinada pela Associação, devendo seu tempo de permanência no Loteamento ser monitorada pela Segurança.

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

Artigo 42º - Cumpre a segurança solicitar a identificação de moradores e proprietários, devendo estes identificarem-se sempre que solicitados.

Artigo 43º - Cumpre aos proprietários de lotes em construção, fornecer à vigilância a identificação de engenheiros, arquitetos, empreiteiros, pedreiros, serventes e outros trabalhadores de sua obra na forma que a Associação determinar.

Parágrafo Primeiro - Os profissionais e trabalhadores acima referidos terão ingresso no Loteamento mediante identificação na forma que a Associação determinar, 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 - 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 responsável, direto ou indireto, causador do dano.

Artigo 44º - Eventuais compradores ou interessados na aquisição de lotes ou residências do Loteamento terão acesso permitido desde que autorizados formalmente pelo proprietário do imóvel através do envio de e-mail para a Associação, ou acompanhado de corretores que também estejam devidamente 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 45º - 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, de coletores de lixo, bem como, do veículo de entrega domiciliar de gás, devendo ser também identificados e receberão autorizações ou crachás próprios, para que tenham acesso ao Loteamento.

Artigo 46º - 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 47º - A Associação, ou quem esta indicar, deverá comunicar à Concessionária de energia elétrica, ou ente público competente, a existência de lâmpadas queimadas da iluminação pública e cobrar pronta providência.

Parágrafo Primeiro: A Associação, ou quem esta indicar, deverá comunicar à Prefeitura e quaisquer outros Órgãos Públicos a existência de danos ocorridos nas áreas públicas.

Artigo 48º - A Associação não é responsável civilmente por eventuais roubos, furtos ou quaisquer outros, assim como acidentes que possam ocorrer nos limites internos do Loteamento ou mesmos nas residências, nas obras e, nos veículos.

Artigo 49º - 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 121º deste Regulamento.

Artigo 50º - Ao proporcionar alguma festa, avisar antecipadamente a Associação, da hora de entrada de convidados que não residam no Loteamento, fornecendo previamente lista completa dos mesmos e fornecedores.

Artigo 51º - Fica vedada a locação de residências pelo Associado para terceiros, no âmbito do Loteamento, para fins não residenciais.

Artigo 52º - O Associado deverá encaminhar à Administração uma cópia do contrato de locação de sua residência e documentos pessoais dos locatários.

Artigo 53º - Todos os veículos deverão fazer uma parada antes das cancelas da Portaria, que somente serão levantadas após a identificação dos condutores.

Artigo 54º - A entrada de todas as pessoas e veículos do Loteamento ocorrerá pela Portaria, sujeita à identificação, indicação do destino ao porteiro e visualização do interior do veículo e porta-malas, tanto nas entradas quanto nas saídas.

CAPÍTULO V

Das Restrições de Uso dos Lotes Residencial

Artigo 55º - 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 – Instrumento e as disposições previstas no presente Regulamento.

Artigo 56º - Os lotes internos ao fechamento do Loteamento serão destinados exclusivamente à construção de moradia, sendo vedado seu uso para quaisquer outros fins.

Artigo 57º - Todo o acesso aos lotes deverá ser efetuado exclusivamente através das vias públicas e Portaria, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através dos sistemas de lazer ou outras áreas de uso comum do Loteamento.

Artigo 58º - No caso da união de dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no "INSTRUMENTO", e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote resultante, os lotes que entre eles existirem vielas, não poderão ser unificados. As áreas "não edificantes" registradas nos lotes deverão ser respeitadas em caso de unificação.

Parágrafo Primeiro – Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

Parágrafo Segundo – Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote cujo projeto deverá ser encaminhado para aprovação prévia da Associação e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

Artigo 59º - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do Loteamento, mesmo que a legislação assim permita, a não ser se resultante do remembramento de dois ou mais lotes e desde que os lotes resultantes do desmembramento tenham no mínimo a área de 360,00 m² e respeitem o estabelecido no Instrumento e no presente Regulamento.

Artigo 60º - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza nas áreas comuns (ruas e calçadas) e no lote sem construção.

RCPJ ATIEAIA
29975-X
MICROFILME

CAPÍTULO VI Da Análise de Projetos

Artigo 61º - Todo o projeto apresentado pelo Associado para aprovação deverá obedecer, além das exigências da lei, as restrições construtivas específicas do loteamento contidas no Instrumento e nesse Regulamento.

Parágrafo Único – Não serão permitidas construções de casas populares utilizando-se o sistema de pré-fabricação em quites de madeira (tipo Viva Decora, Habitíssimo ou similar) e edificações utilizando-se containers ou similar.

Artigo 62º - Os Associados deverão também entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de solicitar todas as regras e normas vigentes praticadas pela Associação.

Artigo 63º - 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 construções, modificações ou acréscimos deverão seguir o padrão de apresentação de projetos da Associação, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas e uso adequado da área ocupada, observando-se as restrições impostas neste Regulamento, no Instrumento de Venda e Compra e nas decisões das Assembleias. Após a aprovação da Associação, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

Artigo 64º - Ocorrendo o inadimplemento do Associado perante a Associação na época da submissão do Projeto à Associação, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

Artigo 65º - Os proprietários deverão comunicar à Associação previamente a execução dos serviços de sondagens e topografia, identificando seu lote, quadra e metragem do lote, bem como os profissionais ou empresas autorizadas a entrar no Loteamento. Estes levantamentos são indicados para a orientação dos projetos arquitetônicos e estruturais das residências.

Parágrafo Primeiro – Nenhum projeto será aprovado sem o pagamento da taxa de análise de projeto, devidamente definida pela Diretoria.

Parágrafo Segundo – Os serviços de sondagem e o levantamento planialtimétrico nos lotes serão permitidos independentemente da aprovação de projetos pela Associação e pela Prefeitura Municipal. O acesso de profissionais no Loteamento para estas finalidades será liberado e autorizado pela Associação após o preenchimento e apresentação de requerimento padrão, pelo proprietário.

Artigo 66º - Para a análise e aprovação do projeto, deverão ser entregues: Cópia do Instrumento ou certidão de matrícula atualizada, Requerimento Padrão da Associação preenchido e assinado pelo proprietário, levantamento planialtimétrico com ART/CTR quitada, memorial descritivo do lote resultante (somente em caso de unificação ou desdobro) acompanhado de ART ou RRT quitada, 03 (três) vias do projeto arquitetônico, na forma e de acordo com o padrão de apresentação de projetos da Associação, contendo os seguintes documentos: planta de todos os pavimentos, 2 cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada (quando houver), cozinha, subsolo, garagem, desde a guia à frente do alinhamento do lote até os limites de fundos; 1 corte de piscina (quando houver), com indicação de declividade do fundo; elevações, com indicação dos limites do terreno e acabamento da edificação; planta de cobertura indicando: projeção de caixa(s) d'água, citando sua capacidade, projeção do alçapão, sentido do caimento das águas e sua inclinação com declividade do telhado ou cobertura e tipo de telha (quando houver); detalhes construtivos, 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 Memorial Descritivo da obra e piscina; 03 (três) vias do projeto de elevação dos muros de divisa e arrimo, 03 (três) cópias das A.R.T.s ou R.R.T.s do autor do projeto e do responsável técnico pela obra e ART de execução de muro de arrimo (quando houver), devidamente recolhidas; planta de desmembramento ou de unificação de lotes aprovada pela Prefeitura Municipal, quando aplicável.

Parágrafo Primeiro – Para efeito de primeira análise do projeto será aceita 01 (uma) via em arquivo DWG e PDF, no caso do mesmo atender todas as normas estabelecidas no Instrumento e nesse Regulamento, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

Parágrafo Segundo – Deverão ser observados os seguintes requisitos quando da execução do projeto:

- a. Apresentar na Situação sem Escala: quadra, lotes e confrontantes; vias de acesso e indicar o Norte Magnético;
- b. No levantamento planialtimétrico, apresentar: curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno, lotes confrontantes, largura de rua e passeio (cotar); indicar as dimensões das divisas do lote de escritura e reais (E=R) na frente, fundo e laterais, indicar árvores, postes, boca de lobo e caixas de inspeção;
- c. Apresentar detalhe da escada (quando houver) e informar o sentido de subida, numeração de degraus, dimensões horizontais e verticais dos degraus e altura do guarda corpo;
- d. Deverá existir acesso de pedestres, independentemente do acesso de veículos, sendo que estes acessos deverão constar no projeto;
- e. Nas plantas, indicar a área permeável e indicar em notas a porcentagem em relação à área do lote, devendo respeitar um mínimo de 20% (vinte por cento).
- f. Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior a 4,00m (quatro) de altura;

Parágrafo Terceiro – Caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO DE LOTES junto à Prefeitura e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis (situação atual e situação pretendida). Neste caso será necessário apresentar na Associação o memorial descritivo do(s) lote(s) resultante(s) e planta de desmembramento ou unificação dos lotes, ambos aprovados na prefeitura.

Artigo 67º - Deverão constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

- a. O abastecimento de água potável será feito através de rede pública;
- b. O esgoto deverá ser interligado à rede pública implantada no Loteamento;
- c. Os lotes deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento);

Parágrafo Único – Uma vez elaborados os projetos e os documentos para aprovação, conforme os artigos acima mencionados, os mesmos deverão ser protocolados na Associação e serão analisados no prazo de 20 (vinte) dias. A

Associação aprovará o projeto ou emitirá "Comunique-se", relacionando as desconformidades e ajustes necessários de forma a adequar o projeto às normas deste Regulamento e às obrigações contratuais previstas no Instrumento. Neste caso o projeto deverá ser revisto, adequando-se a estas orientações e reapresentado à Associação para nova análise.

CAPÍTULO VII

Das Restrições Quanto à Construção

Artigo 68º - 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 proprietários 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 Loteamento.

Parágrafo Primeiro - No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições destas **RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO**, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela Associação e seus associados, casos omissos deste Regulamento, deverá ser respeitada a Legislação Municipal.

Parágrafo Segundo - O associado deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo, igualmente, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. O Associado responde por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por sua culpa ou de terceiros sob sua responsabilidade e contratados, bem como pelos prejuízos que causarem ou vierem a causar a terceiros, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades impostas pela Associação, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em Lei.

Artigo 69º - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, sistemas de lazer, áreas verdes, vielas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote, deverão ser

RCPJ ATID/LIA

29975

MICROFILME

previamente autorizados pela Associação, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

Parágrafo Primeiro - Na execução da terraplenagem deverão ser providenciadas barreiras de contenção para que não haja carreamento de materiais para as áreas de preservação, nos lotes vizinhos e partes mais baixas do Loteamento. As ruas e passeios deverão ser mantidos limpos ao fim de cada período de trabalho.

Parágrafo Segundo - 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, sem prejuízo da obrigação de reparar e/ou indenizar, responsabilizando-se cível e criminalmente pelos danos causados.

Parágrafo Terceiro - Qualquer trabalho referente à obra deverá ser realizado dentro dos limites do próprio lote, ficando terminantemente proibido a utilização das ruas, e áreas públicas e comuns para qualquer ação cuja finalidade seja obra para determinado lote.

Artigo 70º - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem previa autorização por escrito (formulário próprio) do titular do terreno.

Artigo 71º - Antes de qualquer atividade no terreno, o lote deverá ser cercado por tapumes de proteção, não se incluindo nesta orientação as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra.

Parágrafo Primeiro - Os tapumes deverão ser executados, conforme padrão estipulado pela Associação, com altura de 2,00m (dois metros), contornando o lote, a partir da testada deste, não devendo ultrapassar os limites do lote. Estes deverão ser pintados, na parte frontal do lote, conforme padrão abaixo descrito e mantidos em bom estado de conservação. Deverá ser executado um portão de acesso, para pedestres, carga e descarga.

Parágrafo Segundo - Os tapumes deverão ser executados em telhas metálicas de aço galvanizado, telha ecológica ou Madeirit naval, pintados com tinta na cor a ser definida pela Associação.

Parágrafo Terceiro - O início da construção somente poderá se dar após o completo fechamento do canteiro de obras bem como depois de todas as aprovações mencionadas no Capítulo VI e expedição do Alvará de Construção.

Parágrafo Quarto - O fechamento de lotes com tapumes somente será permitido durante o período de execução das obras, sendo proibida sua utilização em lotes que não estejam sendo edificadas.

Parágrafo Quinto - Não será permitida, sob hipótese alguma, a utilização e ocupação do passeio, da via pública, de áreas públicas ou praças para o depósito de materiais de construção ou realização de serviços de obra ou o fechamento das mesmas com tapume. Caso seja detectada essa infração, o Associado deverá providenciar a remoção imediatamente após comunicado pela Associação do mesmo.

Parágrafo Sexto - Para os lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais.

Artigo 72º - Após a expedição do Alvará de Construção, será permitida construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de expedição do referido alvará.

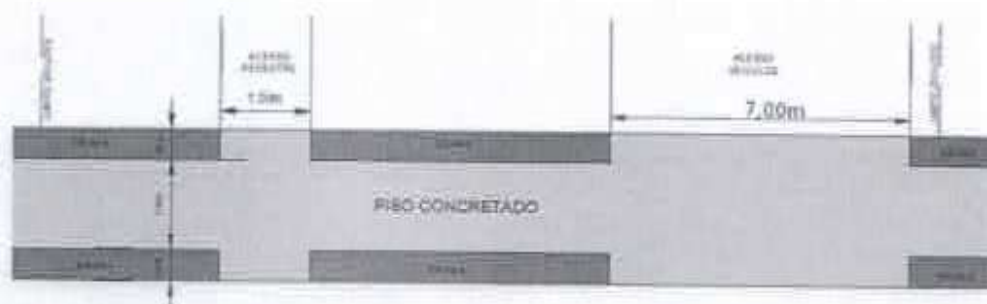
Parágrafo Único - O barracão de obras poderá ser executado em alvenaria, madeira, ou containers de metal, porém, devem ser mantidos sempre limpos, pintados e em bom estado de conservação. Estes deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas aberturas voltadas para os acessos e recuos, de modo a não oferecer visão interior. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório, ou também poderá ser utilizado banheiro químico, afastado dos limites da parte interna do lote, no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 73º - É proibido pernoitar na obra, respeitando o horário comercial determinado no estatuto da Associação.

Artigo 74º - As caçambas de entulho somente poderão ser instaladas sobre o leito pavimentado das ruas, nunca sobre as calçadas ou sobre as guias e sarjeta.

Parágrafo Único - Os caminhões de transporte das caçambas de entulho deverão ser providos de tábuas ou caibros que servirão de apoio às sapatas de apoio hidráulicas na hora da carga e descarga, a fim de preservar o piso do asfalto, guia, sarjeta e meio fio.

Artigo 75º - Os proprietários ao construírem no lote, deverão executar o passeio para pedestres na calçada lindeira, respeitando o padrão da Associação com largura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros em concreto escovado), implantando-o entre áreas gramadas. Deverão preservar uma faixa gramada junto à guia, destinada à arborização do sistema viário, de 50% (cinquenta por cento) e outra faixa gramada entre o passeio de pedestres e o alinhamento do lote de 50% (cinquenta por cento):



Parágrafo Primeiro - O associado é responsável pela execução, preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos de seu lote.

Parágrafo Segundo - O passeio para pedestres será executado em piso de concreto escovado, não podendo ter outro acabamento.

Parágrafo Terceiro - A implantação dos acessos aos lotes deverá preservar integralmente a faixa pavimentada dos passeios que será executada pelo proprietário. Para as faixas de acessos de automóveis (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser pavimentados com concreto escovado, limitado a largura máxima de 7,00 m (sete metros). A inclinação da faixa de acesso de automóveis deverá se limitar aos 1,00 m (um metro) previstos da faixa gramada junto à guia.

Parágrafo Quarto - Para as faixas de acessos de pedestres (da rua para o lote) os canteiros ajardinados ao longo das calçadas deverão ser pavimentados com piso de concreto escovado limitado a largura máxima de 1,50 m (um metro e meio).

Parágrafo Quinto - As guias de concreto das ruas, caso necessário, poderão ser rebaixadas nos acessos de automóveis, na extensão máxima de 7,00m (sete metros), devendo ser preservadas as sarjetas e arrematadas as concordâncias, nos extremos da faixa alterada.

Parágrafo Sexto - É vedado o rebaixamento de guias, onde estiverem posicionadas captações de drenagens de águas pluviais ("bocas de lobo") e onde estiverem instalados os postes de iluminação e árvores do sistema viário.

Parágrafo Sétimo - A faixa de passeio público de pedestres deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus e não poderá ter seu perfil natural alterado.

Parágrafo Oitavo - O autor do projeto deverá considerar os pontos de redes, como bocas de lobo e PV's, visando que a construção não obstrua ou gere interferência nos mesmos. Ainda que o projeto seja aprovado pela Associação, no momento em que for identificado o descumprimento deste artigo, fica o proprietário do lote responsável pela correção, incluindo custos para tal modificação. A manutenção do descumprimento sujeita o proprietário às penalidades previstas neste regulamento.

Artigo 76º - Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores de água e energia elétrica, entrada de cabo de TV, telefone, internet, filtro de água, caixa de correio e lixeiras no padrão e localização estipulados pela Associação.

Parágrafo Primeiro - O abrigo de medidores de água e energia elétrica, entrada de cabos de TV, telefone, internet e caixa de correio deverá ser implantado na divisa lateral do lote, junto ao alinhamento frontal onde estejam executadas as tubulações de interligação de entrada de energia elétrica, telefonia e água. Deverão obedecer às normas das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, e de saneamento - departamento de água e esgoto, devendo, ainda, atender ao projeto padrão estabelecido pela Associação.

Parágrafo Segundo - As ligações externas de energia elétrica, telefone, internet, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e a edificação principal.

Parágrafo Terceiro - Os pedidos de interligação de serviços públicos deverão ser feitos pelos proprietários de lotes diretamente às concessionárias para ligações de energia elétrica e interligações de água e esgoto. Para formalização destes pedidos será requerida obrigatoriamente cópia do Alvará de Construção emitido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Quarto - Não será permitida a construção de abrigo para gás engarrafado no recuo de frente. Estes deverão ser instalados nos recuos laterais e dos fundos, junto a residência ou ao muro de divisa, cuja altura não ultrapasse a altura do muro de divisa.

Parágrafo Quinto - No alinhamento de frente e nas divisas laterais do lote na extensão de 4,00m (quatro metros), correspondentes ao recuo de frente, não será permitida a construção de muros de fechamento, nem instalação de grades. Será permitida a plantação de cerca viva, que deverá ser conservada com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou mureta de 0,40 (quarenta centímetros), somente nas divisas laterais compreendidas no recuo da frente, ficando vedada a sua utilização no alinhamento de frente, para lotes em aclave ou declive que deverão ter arrimos, a regra acima aplica-se sobre o arrimo resultante

Artigo 77º - Quando realizar a edificação no lote, respeitada todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o Associado obriga-se a:

Parágrafo Primeiro - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

Parágrafo Segundo - Os muros de divisa, se construídos em alvenaria, deverão ter altura máxima de 2,00 m e receber acabamento pelo lado exterior, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com massa e pintura.

Parágrafo Terceiro - Todas as muretas de suporte a grades construídas em divisas laterais ou de fundo, que confrontem com áreas verdes, sistemas de lazer e vielas sanitárias, bem como muros de arrimo, deverão ter obrigatoriamente suas superfícies externas rebocadas e pintadas na cor padrão do Loteamento: tinta látex acrílica Suvil fosca, código de cor D143, ou similar. A sua superfície superior deverá ser nivelada em toda a sua extensão, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura em relação ao terreno natural. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 50cm (cinquenta centímetros), observando a altura máxima de 2,0m (dois metros).

Parágrafo Quarto - Os lotes de esquina poderão ter o fechamento ao longo do alinhamento secundário executado apenas por cerca viva ou gradil com altura máxima de 2,00 m (dois metros), respeitado o afastamento de 4,00m (quatro metros) em relação ao prolongamento do alinhamento principal.

Parágrafo Quinto - Os lotes com divisa lateral ou divisa de fundos com sistema de lazer, área verde ou clube somente poderão executar o fechamento nestas divisas com gradil e cerca viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Sexto - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 4,00m (quatro metros). O muro de divisa deverá respeitar a altura máxima de 2,00m (dois metros), podendo utilizar portões ou muros de alvenaria da mesma altura do muro de divisa.

Parágrafo Sétimo - Qualquer fechamento em gradil, deverá ter altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao perfil original do lote. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 50cm (cinquenta centímetros), observando a altura máxima de 2,00m (dois metros), como altura total do fechamento.

Parágrafo Oitavo - Havendo a necessidade de construção de muros de arrimo para cortes ou aterros, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contados acima ou abaixo da cota original do lote, no trecho onde o mesmo for edificado, acompanhando o perfil natural do terreno e deverá ser emitido ART específico de execução de muro arrimo, independente da sua altura. Quando o arrimo de 4,00m (quatro) não atender ao projeto, o arrimo deverá ser escalonado, obedecendo a distância de 0,50m (cinquenta centímetros) livres, de um muro ao outro, inclusive nas laterais se for o caso.

Parágrafo Nono - Todos os lotes deverão manter uma área mínima permeável correspondente a 20% (vinte por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste instrumento.

Parágrafo Décimo - Todo e qualquer proprietário de imóvel fica obrigado a ceder passagem de servidão gratuita de águas pluviais e esgotos aos lotes contíguos, desde que utilizadas através de tubulações devidamente canalizadas no alinhamento dos lotes servientes. Poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais e de 4,15 metros nos lotes que possuírem faixa de "área non aedificanti". Correrão por conta do beneficiário da servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, inclusive as eventuais despesas com recomposição e reforma no imóvel serviente causadas pela sua implantação ou utilização.

RCPJ ATIB/IA

29975-3

MICROFILME

Parágrafo Décimo Primeiro - As servidões de passagem deverão ser sempre respeitadas e as faixas de 1,50m (um metro e cinquenta) de largura nas laterais e 4,15 (quatro metros e quinze centímetros) nos lotes que possuírem faixa de "área non aedificanti" deverão ser mantidas desobstruídas, livres de qualquer alvenaria, podendo existir somente pisos e escadas apoiadas no solo.

Artigo 78º - Fica terminantemente proibida a anexação de áreas públicas ou de uso comum a lotes particulares através de barreiras físicas, tais como muros, cercas gradis ou vegetação que configure tal intenção.

Artigo 79º - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem, desaterro, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, bem como movimentação de terra no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Associação e Alvará emitido pela Prefeitura Municipal, devendo o mesmo atender aos requisitos da construção a ser erguida.

Artigo 80º - Fica proibido estacionar veículos de carga nas ruas e avenidas do Loteamento, a não ser para operações de entrega e descarga de materiais.

Parágrafo Primeiro - A obra deverá providenciar caibros junto aos meios fios para o acesso de veículos pesados a fim de não o danificar. Estes acessos deverão também ser protegidos, devendo receber uma camada de brita para conservação da topografia das calçadas.

Parágrafo Segundo - Não será permitida a lavagem de veículos, tais como caminhões de concreto, na área intramuros ou no entorno do loteamento. Caso isto ocorra, a empresa proprietária do veículo poderá sofrer sanções cabíveis nas Legislações pertinentes. Todos os caminhões de transporte de materiais passíveis de derramamento (brita/areia/etc.) deverão transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no loteamento.

Parágrafo Terceiro - Toda carga e descarga de materiais, seja por quanto tempo for, deverá sempre, obrigatoriamente, ser efetuada dentro do lote ou no lote de apoio, ficando terminantemente proibido o uso das calçadas, ruas e avenidas do loteamento para depósito ou acúmulo de materiais de construção.

Parágrafo Quarto - Todo material de construção só poderá ser armazenado dentro do lote, ou no lote de apoio, fechado por tapume ou muro e deverá ser

prevista uma caixa de contenção, que servirá para a lavagem de ferramentas, utensílios e equipamentos de obra. Não será permitido o armazenamento nem a lavagem destes materiais nos passeios ou nas ruas do Loteamento. A caixa deverá ser limpa periodicamente e os detritos nela contidos deverão ser depositados nas caçambas de obra. Nada deverá ser despejado na rede de águas pluviais e de esgoto do Loteamento. O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 2,00m.

Artigo 81º - O Associado responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, pôr negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar a terceiros, por construir em terreno diverso do que adquiriu.

CAPÍTULO VIII

Do Afastamento das Divisais

Artigo 82º - As construções deverão obedecer aos recuos mínimos obrigatórios, constantes neste Instrumento, na legislação municipal, bem como orientações detalhadas no presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área de projeção horizontal da edícula, se houver, ou taxa de ocupação (T.O.), não poderá ultrapassar 70% (setenta por cento) da área do lote. A área da edificação principal, não poderá ser inferior a 100,00m² (cem metros quadrados). Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua; sendo que o pavimento térreo deverá estar a 1,00m (um metro) acima da cota média do alinhamento do terreno, o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) deverá ser de 1,20 vez a área do terreno,

Além dos dois pavimentos, será permitida a construção de pavimento inferior, abaixo do nível da Rua, respeitando todos os recuos e somente se a topografia do lote permita iluminação e ventilação naturais deste pavimento.

Para lotes em aclave, será permitido a construção de mais um pavimento que estará sob os dois(2) pavimentos superiores (térreo e superior) desde que o desnível natural do lote medindo perpendicularmente do alinhamento de frente

ao alinhamento de fundos do lote, seja superior a 6,00m (seis metros) e este pavimento inferior deverá estar no nível da cota média da frente do lote, e ser utilizado somente para garagem, depósito de 4,00m² no máximo e escada de acesso para o pavimento térreo, respeitando sempre todos os recuos.

Parágrafo Segundo - A construção deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

reco de frente: 4,00 m (quatro metros), a partir do alinhamento; reco de fundos: 4,00 m (quatro metros), medidos da divisa de fundos; recuos laterais: 1,5 m (um metro e meio), de cada lado, medidos das divisas laterais;

Parágrafo Terceiro - Todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não poderão avançar sobre qualquer reco. Os beirais laterais, se existirem, não poderão ultrapassar 70cm (setenta centímetros) sobre os recuos laterais. Os beirais de frente e fundos, se existirem, não poderão ultrapassar a 1,00m (um metro) sobre os recuos de frente e fundos. **Em todos os recuos não poderá haver escada armada, somente acompanhando o Perfil Natural do Terreno (PNT).**

Parágrafo Quarto - Todos os lotes de esquina deverão obedecer ao reco frontal principal de 4,0m (quatro metros), para o alinhamento principal, assim considerado o de menor extensão, o reco frontal secundário de 3,0m (três metros) para o alinhamento secundário, assim considerado o de maior extensão e o reco de 3,0m (três metros) na lateral oposta ao maior reco frontal;

Parágrafo Quinto - A edificação deverá respeitar uma altura máxima, de 9,00m (nove metros), contados do piso do pavimento inferior a laje de cobertura, desconsiderando a estrutura do telhado e caixa de água.

Artigo 83º - Não serão permitidas coberturas, pergolados, vedações ou construções similares invadindo os recuos, ressalvado o disposto abaixo nos artigos sobre abrigos para automóveis, edículas, espelhos d'água e fontes.

Artigo 84º - Os abrigos para automóveis poderão ocupar um dos recuos laterais somente e desde que:

- a) Seja obedecido ao reco de frente de 4,00 m (quatro metros).
- b) A ocupação (profundidade) não exceda a uma extensão de 10,00m (dez metros) e o mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta).

c) Nenhuma construção será feita sobre o abrigo (recuo de 1,50m – local sem acesso)

d) Sua altura não ultrapasse a altura de 4,00m (quatro metros), incluído o ponto mais alto do telhado ou da cobertura.

e) A cobertura disponha de captação de águas pluviais que evite a descarga sobre o terreno vizinho ou muro de divisa.

A rampa de acesso a garagem deverá ter uma inclinação máxima de 20% (vinte por cento), devendo iniciar-se no alinhamento do lote, e constar no projeto.

Artigo 85º - A edícula, quando houver, terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado ou da cobertura (inclusive a caixa de água) e sua área deverá ter no máximo 1/3 (um terço) da projeção horizontal da edificação principal. A edificação deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido no lote.

Parágrafo Primeiro - Nos lotes de esquina as edículas deverão respeitar o recuo frontal secundário de 3,00m (três metros);

Parágrafo Segundo - Nos lotes com servidão de passagem que contenham faixas de "área non aedificandi", as edículas não poderão ser edificadas na faixa de 4,15m (quatro metros e quinze centímetros) correspondente a largura desta faixa.

Parágrafo Terceiro - As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do alvará de licença pelo poder público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data do referido alvará.

Parágrafo Quarto - Os muros de fechamento nas divisas do lote e os fundos das edículas em alvenaria deverão receber acabamento, revestidos de massa e pintados interna e externamente;

Artigo 86º - É permitida a execução de espelhos d'água e fontes nos recuos frontal e lateral, desde que respeitado o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria

dessas instalações não ultrapasse 0,30m (trinta centímetros), contados a partir do piso modificado.

Artigo 87º - As piscinas e casa de máquinas deverão respeitar um recuo mínimo de 1,50m (um metro e meio) em relação às divisas laterais e à divisa de fundo. Deverão ainda respeitar integralmente o recuo frontal do lote de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo Primeiro - Não poderão ser construídas piscinas nos recuos onde houver servidões de passagem destinadas a receber as redes públicas ou ligações particulares de esgoto sanitário e/ou redes de drenagem pluvial.

Artigo 88º - As restrições quanto ao uso do solo bem como quanto à aprovação dos projetos e às construções contidas neste Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais.

CAPÍTULO IX

Da Execução das Obras

Artigo 89º - Antes do início da obra, deverá ser agendada reunião onde deverá ser entregue à Associação uma cópia de Alvará de Construção e respectiva aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal para que a Associação autorize o início das obras.

Parágrafo Único - A Autorização para Início de Obra é necessária para o posterior cadastramento de profissionais de construção e prestadores de serviço junto à equipe de segurança do residencial, bem como na Associação para obtenção de permissão de acesso destes no Loteamento.

Artigo 90º - O Associado deverá sempre manter a equipe de segurança e a Associação informadas por escrito sobre o início da obra.

Parágrafo Único - É proibido o trabalho em período diferente do horário comercial determinado no Estatuto da Associação. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo ao órgão de segurança do Loteamento suspender quaisquer atividades irregulares.

Artigo 91º - O horário de funcionamento das obras bem como o uso de máquinas ou equipamentos que produzam ruídos ou sons que possam causar poluição sonora será o horário comercial definido pela Associação, exceto em caso de emergência com a devida autorização da Associação, sem que cause transtornos aos demais moradores ou associados.

Artigo 92º - Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos Associados deverão ser cadastrados na Associação, sob pena de ter impedida a sua entrada. Os mesmos deverão seguir as normas contidas no Estatuto da Associação - do acesso de empregados e fornecedores desse regulamento.

Artigo 93º - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

Artigo 94º - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras não poderá incomodar os vizinhos ou outros moradores, bem como deve obedecer ao princípio do silêncio.

Artigo 95º - O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado, bem como todos os documentos expedidos pela Prefeitura Municipal e pela Associação.

Artigo 96º - Deverá permanecer na obra a placa do autor do projeto e do responsável técnico com o nº do CAU ou do CREA, nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Construção e data da Aprovação na Associação, conforme modelo abaixo:

0.80m	
Autor do Projeto/Responsável Técnico:	
CREA/CAU:	Nº do Registro na Prefeitura:
ART/IRRT:	
Nº do Alvará:	Data de aprovação do projeto (assinatura):
QUADRA:	LOTE:

0.80m

Parágrafo Único - A permanência da placa mencionada nesse Artigo se dará durante a obra e a mesma deverá ser retirada quando do fornecimento do **Certificado de Conclusão de Obra** pela Associação.

Artigo 97º - Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no Loteamento, sem que haja a aprovação do projeto residencial pela Associação e pela Prefeitura Municipal e apresentação do Alvará de Construção.

Artigo 98º - Não é permitido entrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma.

Artigo 99º - O Associado, mediante projeto aprovado na Associação e pela Prefeitura Municipal e apresentação do Alvará de Construção, poderá depositar material em seu lote desde que a obra seja iniciada num prazo de 60 (Sessenta) dias. Caso isto não ocorra, fica o Associado obrigado a retirá-lo.

Artigo 100º - O canteiro de obra 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 ou utilizar banheiro químico.

Artigo 101º - A obra executada, não poderá ser diferente da apresentada no projeto original, devendo qualquer alteração pretendida no decorrer da execução, ser submetida à Associação e posteriormente aos órgãos competentes para nova aprovação. Caso seja verificada a irregularidade entre a aprovação e a execução da obra, sem que o Associado tenha encaminhado o projeto modificativo e o mesmo tenha sido aprovado pela Associação, é de direito da mesma restringir a entrada de material e/ou prestadores de serviços, enquanto o projeto não for devidamente regularizado.

Artigo 102º - Qualquer tipo de reforma deverá primeiramente ser autorizada pela Associação, além dos órgãos públicos responsáveis.

Artigo 103º - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela Associação, que informará caso exista necessidade de correções.

Parágrafo Primeiro - Ao final de cada uma das etapas abaixo, é obrigatório por parte do Associado ou responsável técnico da obra solicitar à Associação, por escrito, a realização de das vistorias descritas abaixo, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

- a) Vistoria da conclusão dos gabaritos de locação de obra;
- b) Vistoria de Laje do 1º pavimento ou cobertura quando construção térrea;
- c) Vistoria de cobertura;
- d) Vistoria de conclusão das obras

Parágrafo Segundo - Essas vistorias deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o protocolo de recebimento pela Associação do pedido de vistoria.

Parágrafo Terceiro - É reservado o direito aos funcionários da Associação, ou seus prepostos, de realizar inspeções nas obras em qualquer momento, sempre que for necessário e sem aviso prévio.

Parágrafo Quarto - Ao final da obra, a Associação ou seus prepostos, fará uma vistoria de conclusão da obra, onde será verificado o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas neste Regulamento e no Instrumento

Parágrafo Quinto - Após a obra ter sido vistoriada pela Associação, o proprietário poderá solicitar o HABITE-SE junto a Prefeitura Municipal, sem o qual fica expressamente proibida sua habitação na residência.

Parágrafo Sexto - A residência será considerada apta para moradia, somente após a conclusão das obras, as ligações na rede de energia, de água e de esgoto e apresentação do HABITE-SE para ASSOCIAÇÃO.

Artigo 104º - Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois da aprovação do projeto, não dará ao proprietário o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a Associação qualquer pedido de indenização, ou mesmo perdas e danos.

Artigo 105º - Em casos de obras paralisadas por mais de 90 (noventa) dias, o Associado poderá ser notificado pela Associação a fechar sua obra, no perímetro do seu lote, devendo manter e conservar seus tapumes, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na 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.

Artigo 106º - É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como roçada de mato, limpeza de piscinas construídas ou em construção, etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, será passível de multa e execução por empresa contratada pela Associação, sendo repassado ao Associado o pagamento da mesma, uma vez que imóveis nessa situação, além de representar um sinal de deterioração não condizente de se manter um bom aspecto do Loteamento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, e de se tornar habitat de animais nocivos.

Artigo 107º - Nos casos de construção em áreas contíguas a residências habitadas, o lado que confrontar com a residência deverá permanecer protegido

por tapumes, ou muros de até 2,00m (dois metros) destinados à preservação, de forma adequada, da privacidade e a intimidade dos moradores.

Artigo 108º - Os Associados obrigam-se a qualquer tempo a permitir 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 lote em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos sendo que os lotes que possuírem a faixa de "área non aedificanti" deverão respeitar a largura da mesma que é de 4,15m (quatro metros e quinze centímetros)

Artigo 109º - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens:

- a. Somente será permitido o início da terraplenagem quando já houver projeto devidamente aprovado pela Associação e pela Prefeitura Municipal e apresentação a Associação do Alvará de Construção;
- b. O projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- c. 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;
- d. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original da unidade por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base): 1 (altura).
- e. Os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 10 (dez) dias contado a partir do término da terraplenagem, ser 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;
- f. 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;

g. É vedado o lançamento de taludes sobre lotes vizinhos;
h. Em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para os caminhões carregados que forem trafegar pelas ruas do Loteamento:

I. No "caminhão Toco" (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de $4m^3$ (quatro metros cúbicos);

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

III. É vedada a remoção de terra molhada.

i. Durante a execução das obras, o proprietário será responsável pela limpeza e conservação das ruas através do cumprimento dos limites acima citados e também a conservação das calçadas e guias, áreas gramadas, arborização viária, postes, PVs, gradis e bocas de lobo no entorno dos lotes, podendo este ser notificado pela Associação a custear possíveis reparos que se fizerem necessários.

Artigo 110º - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pelos muros laterais e fundo, de forma que os tapumes frontais e laterais possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra.

Artigo 111º - Com relação à canalização de águas pluviais e de piscina, dentro da área do lote, é de responsabilidade do Associado a sua execução, bem como sua condução até as caixas de captação do Loteamento mais próximas, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do Associado.

Artigo 112º - Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental.

Artigo 113º - A obra deverá estar inteiramente concluída e limpa, com a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo.

Artigo 114º - A Associação ou seus prepostos poderá proceder vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato.

CAPÍTULO X

Das Penalidades

Artigo 115º - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento, sujeitará o morador ou Associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Parágrafo Único - Este instrumento, assim como as obrigações contratuais relativas às restrições construtivas deverão ser de conhecimento dos projetistas, do empreiteiro e do responsável técnico pela obra. Ficando o Associado responsável por prestar essas informações as profissionais por ele contratados.

Artigo 116º - A multa poderá ser aplicada ao Associado que infringir o Regulamento Interno; 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.

Parágrafo Primeiro - O Associado terá um prazo de 15 dias para ter amplo direito de defesa, e no caso de reparação de prejuízos causados, o mesmo tempo para as providencias 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.

Parágrafo Segundo - Caso o Associado não responda à 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, após 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 fiscais e/ou recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num 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 117º - 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 118º - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos de notificações sobre irregularidades graves detectadas em inspeções que indiquem claramente a transgressão ou infração, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente descumprimento da notificação antecipada.

Artigo 119º - O valor da multa será fixado em 1 (uma) Taxa Associativa Ordinária, 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 120º - O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado, importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico da Associação, para a tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

CAPÍTULO XI

Dos Horários

Artigo 121º - Todo movimento de trabalhadores de obras, bem como a entrada e saída de veículos de carga, devem ser realizados no horário compreendido entre 07:30 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 permitida a movimentação de trabalhadores no âmbito do Loteamento, fora dos horários e dias especificados.

Parágrafo Segundo - Os trabalhadores não poderão pernoitar nas construções.

CAPÍTULO XII

Da Limpeza dos Lotes

Artigo 122º - 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 roçados e 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 e, posteriormente, cobrá-lo de tal despesa.

CAPÍTULO XIII

Das Áreas de Propriedade da Associação

Artigo 123º - De acordo com o Estatuto Social, a Associação contará com o lote abaixo descrito, que será doado à Associação:

Parágrafo Primeiro - O lote de número 01 da Quadra 29 será doado à Associação, para implantação do Clube Social.

Parágrafo Segundo: A área comum acima especificada, bem como como as demais dependências da Associação, como: administração, monitoramento e coworking, praças e portaria serão construídas pela Empreendedora em área pública, de propriedade da Prefeitura de Atibaia, Estado de São Paulo, tudo nos termos da aprovação a ser emitida pelo citado órgão.

Parágrafo Terceiro: As áreas comuns citadas nos parágrafos primeiro e segundo serão entregues conforme os Memoriais Descritivos em anexo, que fazem parte integrante do presente Regulamento Interno da Associação, quais sejam:

- (i). Memorial Descritivo do Clube e Complexo Aquático;
- (ii). Memorial Descritivo das Praças;
- (iii). Memorial Descritivo do Fechamento;

- (iv). Memorial Descritivo da Portaria, Administração, Monitoramento e Coworking e
- (v). Memorial Descritivo da Segurança e Tecnologia

Artigo 124º - O Regulamento Interno específico do Clube Social que corresponde à área comum do Loteamento será definido posteriormente, após as respectivas conclusões e anteriormente às implantações.

CAPÍTULO XIV **Das Disposições Finais**

Artigo 125º 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.

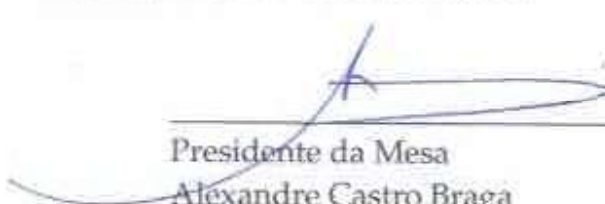
Artigo 126º - Os proprietários que derem em locação residencial seus imóveis, deverão zelar pela idoneidade dos locatários, fazendo constar, obrigatoriamente, do contrato de locação, cláusula que obrigue o locatário a seguir integralmente o que consta no Estatuto Social e o Regulamento Interno, tudo conforme previsto no presente instrumento.

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 127º - Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria.

Atibaia, 07 de dezembro de 2020.



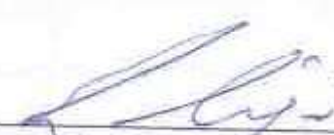
Presidente da Mesa
Alexandre Castro Braga

RCPJ ATIBAIA

299755

MICROFILME





Secretário da Mesa
Gustavo Siqueira

Advogado:



Gláucia Schiavo
OAB/SP 232.209







