



# **Regulamento Interno Social e de Obras da Associação dos Proprietários em Reserva Scopel Santa Paula**

## **Capítulo I – Da Associação dos Moradores**

- Seção I Da Organização
- Seção II Do fornecimento de água potável

## **Capítulo II – Da Segurança**

- Seção I Da Organização
- Seção II Da Portaria
- Seção III Da Segurança das residências, obras e lotes
- Seção IV Do tráfego Interno
- Seção V Do acesso de moradores
- Seção VI Do acesso de proprietários de Lotes
- Seção VII Do acesso de visitantes e convidados
- Seção VIII Do acesso de empregados e fornecedores
- Seção IX Do acesso de terceiros para compra de lotes/imóveis

## **Capítulo III – Das Áreas Sociais**

- Seção I Do uso das áreas de lazer, quadras esportivas e quiosques
- Seção II Das áreas comuns

## **Capítulo IV – Do meio ambiente**

## **Capítulo V – Dos direitos e obrigações dos Associados**

## **Capítulo VI – Das restrições de uso do Lote**

## **Capítulo VII – Da análise de projetos**

## **Capítulo VIII – Das restrições quanto a construção**

## **Capítulo IX – Do afastamento das Divisas**

## **Capítulo X – Da execução das obras**

## **Capítulo XI – Das Disposições Gerais**

- Seção I Das Penalidades
- Seção II Da vigência



## Capítulo I – Da Associação de Moradores

### Seção I – Da Organização

**Artigo 01º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SCOPEL SANTA PAULA** doravante denominada ASSOCIAÇÃO, é constituída pelos proprietários de lotes residenciais do empreendimento “Reserva Scopel Santa Paula”.

§ 1º - Todos os associados são obrigados a notificarem a associação sobre a venda dos seus respectivos lotes.

§ 2º - Fica a associação obrigada a manter atualizado o cadastro dos associados.

§ 3º - A Associação não poderá ceder, comercializar ou permitir o acesso aos dados cadastrais ou pessoais dos associados, exceto para os fins previstos no Código Civil Brasileiro.

**Artigo 02º -** A Associação será administrada pelo Conselho Deliberativo nos termos do Estatuto Social.

**Artigo 03º -** Os funcionários administrativos estarão subordinados às determinações do Conselho Deliberativo e para tal serão remunerados na forma da lei.

**Artigo 04º -** A Associação poderá contratar profissional recrutado no mercado de trabalho, para as funções de administrador da sede local, supervisionando processos e procedimentos através de funcionários contratados e será responsável pela interface entre os interesses da Associação e dos associados e estará subordinado ao Conselho Deliberativo da Associação. A Associação contratará os profissionais necessários para compor o quadro de funcionários e o mesmo deverá ser aprovado em reunião específica.

**Artigo 05º –** A contratação eventual de empregados da Associação para serviços particulares nas unidades autônomas (lotes), em suas horas de folga, será de inteira responsabilidade do associado, sendo vedada a utilização do uniforme cedido pela Associação.

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

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

**Artigo 06º -** Ressalvadas as hipóteses nas quais se constatarem clara negligência dos órgãos da Administração da Associação, esta não assumirá quaisquer responsabilidades nos seguintes casos:

- a) Acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, incluindo extravios, danos às instalações e de objetos que, sob quaisquer condições e situações, venham a sofrer os associados e demais moradores ou estranhos dentro do empreendimento;
- b) Interrupção eventual, verificada no empreendimento, em quaisquer situações, dos serviços de eletricidade, água ou telefone.

**Artigo 07º –** O Correio estará responsável pela distribuição de correspondências, exceto para jornal ou informativos internos, cuja produção e distribuição sejam de responsabilidade do Conselho Deliberativo.

§ 1º - As correspondências legais e representativas da Associação serão sempre assinadas pelo Conselho Deliberativo, sendo que qualquer outra correspondência distribuída e assinada por associados não terão valor representativo da associação.

§ 2º - Fica o proprietário/morador do empreendimento responsável pelo cadastro de todos os moradores de sua residência, informando o nome completo dos mesmos à Associação.

§ 3º - Fica a Associação obrigada a devolver ao meio de origem qualquer correspondência recebida e que não tenha o seu destinatário identificado como morador do empreendimento.



**Artigo 08º** - A Associação não poderá ceder, comercializar ou permitir a utilização de domínio de seu endereço ou site eletrônico, quando houver, por terceiros sem a aprovação da Assembleia Geral.

§ Único - O Conselho Deliberativo será responsável pela implantação, manutenção e atualização de cópias de segurança dos sistemas de cadastro de funcionários, moradores e associados no controle de entrada e saída da Portaria, quando houver, de propriedade da Associação, e de todos os sistemas e software implantados para controle de processos e procedimentos administrativos, e deste modo deverão, sob pena de acionamento judicial, serem transferidos ao próximo Conselho Deliberativo.

**Artigo 09º** - A Associação fica obrigada a dar ciência aos seus associados dos balancetes mensais, seja encaminhando-os através de correspondência ou disponibilizando-os em site da Associação, quando houver.

**Artigo 10** - O Conselho Deliberativo se obriga, nos casos de infratores recorrentes, e nas situações em que esgotaram-se todas as penalidades cabíveis, notificações e aconselhamentos, a impetrar ações judiciais preventivas, contra ameaças iminentes à integridade do patrimônio da Associação e principalmente à integridade física e moral dos associados.

§ Único – Penalidades cabíveis:

- 1- Advertência por escrito (Notificação);
- 2- Multa conforme previsto nesse Regulamento;
- 3- Registro de Boletim de Ocorrência, com comunicação aos Órgãos Públicos para as providências cabíveis;
- 4- Ação Judicial.

**Artigo 11** - A Associação poderá disponibilizar um endereço de correio eletrônico oficial, a ser divulgado aos associados, como canal de comunicação com sua administração.

**Artigo 12** - A Associação poderá manter um informativo aos seus associados de maneira a garantir espaço para divulgação dos trabalhos da administração e de todas as comissões constituídas.

**Artigo 13** - A Associação será responsável por manter inventário atualizado dos seus bens, devendo o mesmo estar disponível a consulta de qualquer associado.

**Artigo 14** – O horário comercial será de segunda a sexta feira das 7:00h às 17:00h e aos sábados das 8:00 às 13:00 horas, exceto feriados.

## Seção II – Do fornecimento de Água Potável

**Artigo 15** - A Associação não garantirá o fornecimento ininterrupto de água, em razão de aumentos bruscos de consumo, de eventuais problemas junto a Concessionária ou de condições climáticas desfavoráveis, dentre outros motivos. Tal responsabilidade caberá única e exclusivamente a empresa concessionária desse serviço junto a região.

§ Único - Eventuais abastecimentos externos realizados em unidades autônomas, por caminhões de terceiros, deverão ser contratados e pagos pelo solicitante.

## Capítulo II – Da Segurança

### Seção I – Da Organização

**Artigo 16** - A Associação adotará o sistema de trabalho com vigilância própria ou contratada, em Plano Geral de Segurança, definido pelo Conselho Deliberativo, porém desde já é vetada a permanência de vigilantes armados em eventos sociais ou culturais envolvendo moradores e convidados.

**Artigo 17** - A Associação / empresa de segurança contratada se obriga a redigir e manter à disposição de todos os associados na Portaria Social do Empreendimento o “Código de Conduta de Porteiros e Vigilantes”, com o objetivo de padronizar os procedimentos do Corpo de Segurança.



**Artigo 18** - A Associação se obriga a implantar e manter a disposição de todos os associados na Portaria Social ou Escritório Administrativo, os seguintes livros e registros:

- a. livro de Ocorrências;
- b. cadastro de Proprietários, Moradores e familiares;
- c. cadastro de Autorizações Permanentes para visitantes e fornecedores usuais.

§ 1º - Para o item “a”, a Associação deverá confirmar ao associado/morador que tomou conhecimento do novo registro, tendo a mesma o prazo de 10 dias para responder quais as providências a serem tomadas em função de registro.

§ 2º - Fica estabelecido desde já, que os Cadastros dos itens “b” e “c” acima, podem ser substituídos por arquivo eletrônico nos computadores da associação.

## Seção II – Da Portaria

**Artigo 19** - O expediente da Portaria Social será contínuo 24h por dia, sem paralisações, mediante escala elaborada pela empresa contratada para este fim, com a devida anuênciia do Conselho Deliberativo.

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

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

§ 3º - É vedado ao Corpo de Segurança o fornecimento de números de telefones pessoais ou comerciais de associados a terceiros;

§ 4º - O fornecimento de telefones de fornecedores ou prestadores de serviços para associados somente será permitido caso o mesmo solicite e deverá ser conforme lista de fornecedores cadastrados na portaria.

**Artigo 20** - Somente será permitido o acesso ao Empreendimento de pessoas devidamente identificadas na Portaria e autorizadas pelos moradores/associados.

§ Único - Para pessoas que tenham por finalidade única conhecer, visitar ou simplesmente passear pelas dependências internas do Empreendimento, além da identificação na portaria, o visitante poderá também ser acompanhado por um segurança.

**Artigo 21** - Nos casos de cessão do uso de residências, temporariamente, a amigos e parentes, os associados deverão avisar a administração de maneira formal (via fax, carta-aviso ou e-mail) informando todos os dados necessários à identificação dos mesmos tais como: nome, RG, especificações de veículos e período no qual permanecerão no loteamento, devendo também fornecer declaração formal do conhecimento do Regulamento Interno e das restrições de uso da unidade quanto à lei do silêncio e do bom costume.

## Seção III – Da Segurança das Residências, Obras e Lotes

**Artigo 22** - Compete aos moradores e Associados zelarem pela segurança de suas respectivas residências, obras e lotes e, por isso, a Associação não poderá ser responsabilizada por furtos, roubos ou danos que venham ocorrer.

**Artigo 23** - Compete aos moradores e Associados adotar ou não, algum dispositivo de segurança em sua residência, principalmente para períodos em que as mesmas tenham que permanecer vazias.

§ Único - Fica, entretanto, o morador responsável exclusivamente por qualquer falha no seu sistema de segurança, em especial alarmes, que venham a causar danos ou perturbações aos demais moradores.

**Artigo 24** - Compete aos moradores e Associados avisar ao Corpo de Segurança sobre os períodos que permanecerão fora de suas residências.

**Artigo 25** - Compete aos moradores e Associados manter seus dados básicos, tais como endereços e telefones fora do Empreendimento, devidamente atualizados, para eventual contato urgente.



## Seção IV – Do Tráfego Interno

**Artigo 26** - Deve ser rigorosamente obedecido o limite de velocidade máxima de 30 km/hora estabelecido para o interior do Empreendimento, cabendo à segurança e aos associados orientarem seus convidados e prestadores de serviço, sob pena de responder pelas notificações e multas previstas nesse Regulamento.

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

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

§ 3º - Será vetada a entrada de veículos conduzidos por menores de idade.

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

§ 5º - Os condutores de motocicletas deverão obedecer as normas mínimas de segurança, em especial à obrigatoriedade do uso de capacete.

§ 6º – A reclamação de qualquer dos associados, junto à segurança, deverá ser averiguada de imediato e, caso necessite, deverão ser tomadas as devidas providências, junto às autoridades competentes.

§ 7º - É expressamente proibido acompanhar e /ou praticar o treinamento de direção de veículos por pessoas não habilitadas dentro do empreendimento.

§ 8º - Em descumprimento, será aplicada notificação e, se for necessário, multa conforme previsto nesse Regulamento, podendo essa infração ser objeto de denúncia junto a um Distrito Policial, lavrando-se um Boletim de Ocorrência pela Associação.

**Artigo 27** - O estacionamento de veículos automotores em lotes desocupados somente será permitido quando o lote for de propriedade do proprietário do veículo ou quando este possuir autorização formal (escrita) do proprietário do lote informando a administração de sua decisão.

§ Único – Não é permitido o estacionamento de veículos na área destinada ao passeio de pedestres (calçadas).

**Artigo 28** - O tráfego ou permanência de caminhões e utilitários de prestadores de serviço de obras no loteamento somente será permitido de conforme determinado no Artigo 14. Aos sábados, no período das 9:00 às 16:00 horas, será tolerado o tráfego de caminhões pipa para abastecimento de emergência em residências e piscinas, caminhões para limpeza de instalações sanitárias e caminhões para entrega de móveis. Os casos excepcionais deverão ser encaminhados ao Conselho Deliberativo, com antecedência de 2 dias, para que a autorização seja emitida à Portaria, sendo vedada a entrada destes com autorização apenas verbal.

§ 1º - Não será permitida nas dependências do empreendimento, após as 17 horas, a permanência de caminhões de terceiros (visitantes, fornecedores, prestadores de serviço e inquilinos), exceto aqueles de responsabilidade de empresas e concessionárias de serviço público quando a serviço no empreendimento.

§ 2º - A entrada de caminhões tipo “carretas” no loteamento terá que obter autorização do Conselho Deliberativo ou Administração.

§ 3º - A entrada e saída de caminhões de mudança será permitida de segunda a sábado, no horário das 7:00 às 17:00 horas. Casos excepcionais deverão obter autorização junto a Administração.



## Seção V – Do Acesso de Moradores

**Artigo 29** - A entrada de veículos de moradores será livre, desde que devidamente cadastrados e ostentarem no pára-brisa o selo de identificação ou outro sistema definido pela administração.

§ 1º - Ao entrar com seu veículo no Empreendimento, o Associado deverá parar diante da barreira física de segurança (cancela/portão), de modo que o funcionário da vigilância possa observar o interior do veículo e seus eventuais acompanhantes, visando garantir sua segurança pessoal e dos demais associados.

§ 2º - Veículos não portadores do selo de identificação ou outro sistema definido pela Segurança, mas cujo ocupante alegue sua condição de morador, terão obrigatoriamente que apresentar documentos de identificação para verificação junto ao cadastro de proprietários e moradores, visando a liberação do mesmo.

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

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

§ 5º - Nos casos de veículos com vidros filmados, o vidro do motorista deverá ser aberto, mesmo para veículos conhecidos, pois pode estar sendo ocupado por pessoas não autorizadas ou estranhas ao Corpo de Segurança.

**Artigo 30** - Novos moradores deverão preencher ficha de cadastro na Associação, antes de providenciar sua mudança.

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

## Seção VI – Do Acesso de Proprietários de Lotes

**Artigo 31** – Todo proprietário de lote deverá se identificar na Portaria de forma que sejam verificados os seus dados junto ao cadastro da Associação.

§ Único - O acesso será registrado em impresso apropriado juntamente com o número do documento de identificação apresentado.

## Seção VII – Do Acesso de Visitantes e Convidados

**Artigo 32** - Visitantes terão seu acesso ao empreendimento liberados, se estiverem acompanhados de moradores e ou proprietários, ou com a autorização dos mesmos.

§ 1º – Somente serão aceitas autorizações de moradores ou associados liberando a entrada de convidados e visitantes se estes estiverem presentes no empreendimento, ou nos casos em que o associado ou morador tenha apresentado uma autorização formal à Associação, para entrada dos mesmos, contendo a identificação dos visitantes autorizados.

§ 2º - Os visitantes deverão ser identificados e orientados sobre o trajeto a ser seguido até a residência de destino.

**Artigo 33** - O associado poderá fornecer à Portaria lista prévia de convidados, a qual deverá estar assinada pelo associado responsável, visando a liberação de acesso sem prévio aviso ao mesmo. Esta autorização programada somente poderá ser entregue até o dia da visita, e somente terá validade nesta data.

**Artigo 34** - O associado/morador deverá enviar a Associação listagem de visitantes/empregados permanentemente autorizados a adentrarem no seu lote/residência, sem prévia comunicação ao mesmo. Na mesma deverá ser indicado o nome e o RG da pessoa autorizada, bem como termo de responsabilidade sobre os mesmos, cabendo a administração o cadastro no sistema de entrada / saída para que a portaria possa identificar as pessoas autorizadas.



§ Único - Quaisquer orientações que visem impedir ou autorizar o acesso de visitantes deverão ser comunicadas por escrito à Administração.

## Seção VIII – Do Acesso de Empregados e Fornecedores

**Artigo 35** - A entrada de empregados ou de fornecedores de produtos / serviços só será permitida após consulta ao morador da residência envolvida, ou em caso de autorização, conforme artigo 34 deste regulamento.

§ 1º - Não será permitido o acesso de empregados ou fornecedores a outros locais que não o do destino autorizado.

§ 2º - Nos casos de profissionais autônomos ou empresas de prestação de serviços de natureza coletiva cadastrados, tais como: antenistas, jardineiros, tratadores de piscinas etc, estes deverão declarar previamente todos os endereços a serem visitados.

§ 3º - Para liberação da entrada de empregados para trabalho na unidade autônoma, é de responsabilidade do proprietário do lote enviar uma lista dos funcionários que irão trabalhar na mesma, contendo o nome, RG, e o tempo de permanência dos funcionários na sua obra/residência. A administração, de posse destes documentos, irá providenciar o crachá de identificação, o qual deverá ser usado pelos funcionários.

**Artigo 36** - É obrigatório o registro de identificação de todos os que trabalham ou prestam serviços à associação ou aos associados. Sem essa providência não será admitido o ingresso do trabalhador, devendo o morador interessado comparecer a administração para identificação e regularização do empregado.

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

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

§ 3º - Nos casos de perda ou extravio de crachás de identificação expedidos pela Administração, o fato deverá ser imediatamente comunicado, por escrito ao Corpo de Segurança, para que sejam tomadas todas as medidas cabíveis, visando preservar a segurança do empreendimento.

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

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

**Artigo 37** – É proibida a permanência de empreiteiros, prestadores de serviços e seus funcionários fora do horário comercial indicado no artigo 14 deste Regulamento.

## Seção IX – Do Acesso de Terceiros para Compra de Lotes ou Imóveis

**Artigo 38** - Somente será permitida a entrada de corretores de imóveis no empreendimento, se o mesmo estiver devidamente cadastrado junto a Associação e apresente no ato do cadastramento a sua carteira de identificação junto ao CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis).

§1º - A entrada de corretores cadastrados e seus clientes deverá ser limitada ao horário comercial, conforme definido no artigo 14. Aos sábados e domingos o horário será das 10:00 às 16:00h.



§ 2º - O corretor deverá ser devidamente autorizado pelo proprietário do imóvel que está sendo comercializado.

## Capítulo III – Das Áreas Sociais

### Seção I – Do uso das áreas de lazer, quadras esportivas e quiosques

**Artigo 39** - É direito de todos os associados a utilização de qualquer benfeitoria disponível na associação desde que respeitadas as restrições quanto ao horário e normas de utilização da mesma.

**Artigo 40** - É dever dos membros da Associação e de seus moradores respeitar e preservar o patrimônio público e da Sociedade aí compreendidos como os equipamentos para lazer, esporte e a vegetação existente nas áreas comuns.

**Artigo 41** - Não é permitido o uso das áreas de lazer ou esportes por prestadores de serviços.

**Artigo 42** - É vetado o aluguel ou o uso das quadras e demais instalações para utilização de terceiros, em eventos que não sejam de caráter esportivo e previamente autorizados pelo Conselho Deliberativo da Associação.

**Artigo 43** - É vedada a circulação de animais domésticos nas quadras esportivas, play-ground e ambientes fechados.

**Artigo 44** - A utilização das quadras para a prática de aulas esportivas particulares, remuneradas ou não, somente será permitida enquanto a mesma não estiver sendo utilizada por outros associados, sendo prioridade o uso coletivo das mesmas.

**Artigo 45** - A Associação se reserva o direito de promover eventos esportivos coletivos para os Associados, com profissionais remunerados ou não, com dia e horário previamente estabelecidos, desde que aprovados pelo Conselho Deliberativo e divulgados aos Associados, e terão prioridade para o uso da Área Esportiva ou de Lazer.

**Artigo 46** - O horário de funcionamento das áreas de lazer será de domingo à domingo das 7:00 às 22:00 horas.

**Artigo 47** - Os danos causados nas áreas comuns, por Associados, familiares, inquilinos, moradores ou convidados, serão de responsabilidade do Associado, que deverá arcar com todas as despesas decorrentes do conserto. Caso o associado após o recebimento de notificação solicitando o conserto do dano causado, e não havendo por sua parte providências do devido reparo dentro do prazo solicitado, a associação poderá fazê-lo, cobrando do associado as despesas relativas a esse conserto, comprovadas através de notas fiscais ou recibos, podendo inclusive cobrá-la judicialmente.

**Artigo 48** - O proprietário que ceder, alienar ou alugar sua residência, perderá automaticamente o direito de frequentar as áreas de lazer e esportes.

**Artigo 49** - Os bens móveis da Associação, quando disponíveis, deverão ser requisitados, retirados e devolvidos pelo Associado, junto a administração da Associação, durante o seu horário de funcionamento, através da assinatura do Associado em Termo de Responsabilidade próprio.

### Seção II – Das Áreas Comuns

**Artigo 50** - É de responsabilidade da Associação manter as áreas comuns e áreas sociais de uso coletivo sempre limpas, desimpedidas e preservadas.

§ 1º - Todo e qualquer objeto particular abandonado ou colocado nas áreas institucionais, verdes e comuns do Empreendimento, sem autorização da Associação, serão retirados, ficando ao dispor de seu proprietário em depósito da administração pelo prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após esse prazo fica autorizada a Associação a dar destino adequado ao objeto.

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



**Artigo 51** - Qualquer modificação na destinação das áreas comuns e melhorias a serem implantadas nas mesmas deverão ser aprovadas pelo Conselho Deliberativo.

**Artigo 52** - Para evitar a poluição visual do Empreendimento, fica proibido, colocar na frente das residências, dos lotes ou nas áreas comuns do empreendimento, placas, faixas ou letreiros de qualquer tipo, incluindo aquelas destinadas à venda ou locação do imóvel, exceto quando em obra, a placa indicativa do responsável pela mesma.

§ Único - O Conselho Deliberativo da Associação será responsável pela autorização dos anúncios oficiais da mesma e esses poderão ser colocados nas áreas comuns como aviso a seus associados.

**Artigo 53** - É expressamente vedada a utilização das áreas comuns para a divulgação de propaganda política, de caráter pessoal, discriminatória, religiosa ou ofensiva a quem quer que seja.

**Artigo 54** - É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, ainda que momentânea ou eventual, bem como o estacionamento e circulação irregulares de veículos em desconformidade com a sinalização estabelecida.

**Artigo 55** - É dever dos moradores, inquilinos, visitantes, associados, familiares, funcionários e prestadores de serviço abster-se de produzir ruídos que possam incomodar os vizinhos e moradores durante qualquer horário, de domingo a domingo, principalmente após as 22 horas, ou realizar eventos em níveis de volume que incomodem os demais associados, devendo ser respeitada a Lei do Silêncio.

§ Único - Todos os Associados e Moradores deverão obedecer a lei do silêncio. Na falta de legislação municipal a este respeito, valerá para tal legislação de outro município. (P. ex., São Paulo/SP)

**Artigo 56** - Os animais deverão ser mantidos restritos aos limites do terreno de seu proprietário e, quando a passeio, deverão ser adequadamente contidos pela pessoa responsável, por meio de guias e coleiras próprias. No caso de raças de cães potencialmente agressivas, principalmente aquelas definidas no Decreto no. 48.533 de 09/03/04 (Mastim Napolitano, Pit Bull, Rottweiller, 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 obrigatório a utilização de coleira, guia curta de condução, enforcador e focinheira.

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

§ 2º - Não será permitido em áreas verdes, comuns e institucionais do empreendimento, a criação de qualquer tipo de aves e animais.

§ 3º - Compete aos associados e moradores a coleta de dejetos fecais depositados por animais de sua propriedade em vias públicas ou nas áreas comuns do empreendimento.

§ 4º - No caso de permanência constante de animais nas vias públicas e locais de uso comum, que represente grande incômodo ou risco para outros moradores, a associação poderá acionar os órgãos competentes para providenciar sua retirada.

§ 5º - Visando evitar a proliferação de animais nocivos, fica proibida a alimentação dos mesmos, nas ruas, lotes vazios ou em construções.

§ 6º - A presença de animais peçonhentos deverá ser informada à Segurança e a Associação para que a mesma tome as devidas providências, podendo inclusive notificar os órgãos públicos competentes.

§ 7º - O descumprimento ao determinado nesse artigo poderá acarretar ao proprietário o recebimento de notificação e a emissão da respectiva multa, conforme determinado nesse Regulamento, além de denúncia junto às autoridades competentes para que se faça cumprir a lei.

**Artigo 57** - É expressamente proibido, em qualquer circunstância, lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detritos em lote alheio e nas áreas internas de uso comum do empreendimento.

**Artigo 58** - O corte de grama será permitido de segunda à sexta-feira das 8:00 às 17:00 horas e aos sábados e feriados, a partir das 9:00 até às 17:00 horas.



## Capítulo IV – Do Meio Ambiente

**Artigo 59** - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote de terreno, o associado assume a responsabilidade de plantar outras duas árvores em substituição a cada árvore suprimida de acordo com a recomendação da Prefeitura Municipal e Órgãos Públicos correlatos.

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

§ 2º - A área não ocupada pela edificação deverá preservar a cobertura vegetal remanescente, ou seja, aquela que não atrapalha ou ocupa a área a ser construída, respeitando-se os aspectos do Artigo 2º.

**Artigo 60** - É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do empreendimento. Qualquer alteração/solicitação desse tipo, considerada necessária pelo proprietário ou morador, deverá ser sugerida à administração da Associação, que deliberará a respeito, e responderá em até 7 (Sete) dias úteis.

**Artigo 61** - É terminantemente proibida a caça de animais.

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

**Artigo 62** - O associado é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação própria ou de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote de terreno adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimônio natural, reserva de proteção permanente, entre outros.

**Artigo 63** - Os lotes de terreno deverão ser limpos inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aquisição dos mesmos e, enquanto não forem edificados, pelo menos uma vez a cada ano, ou quando o mesmo apresentar excesso de mato, conservando plantadas todas as árvores existentes.

§ 1º - Caso o associado não cumpra esta obrigação, a Associação poderá executar ou sub-contratar terceiros para a execução do serviço, sendo o custo repassado ao associado, através de boleto específico ou destacado no mesmo boleto da taxa associativa.

§ 2º - O desmatamento, quando necessário, só será permitido após a obtenção da devida licença junto a Polícia Florestal, cuja providência é de inteira responsabilidade do associado.

## Capítulo V – Dos Direitos e Obrigações dos Associados

**Artigo 64** - São direitos dos Associados:

- a. usufruir das áreas de uso comum da Associação, respeitadas as normas legais e as contidas no Estatuto da Associação e neste Regulamento;
- b. examinar a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos pertinentes à administração da Associação, sendo vedada a retirada dos documentos da sede administrativa;
- c. solicitar cópia de documento da administração, a qual deverá ser requisitada por escrito, os custos decorrentes da cópia serão de responsabilidade do solicitante. Em nenhum momento será fornecido cópia da lista de inadimplentes;
- d. comparecer às Assembleias Gerais na forma do Estatuto Social e nas reuniões da Associação e nelas discutir e sugerir, sendo que para votar e ser votado, deverá estar adimplente com suas obrigações junto a essa Associação (taxa associativa, limpeza de lote, multas por infração, etc);
- e. fazer sugestões ou reclamações, mediante anotações no Livro de Reclamações e Sugestões.



**Artigo 65** – São deveres dos Associados:

- a. utilizar seu imóvel para fim exclusivamente residencial;
- b. por ser a Associação de caráter rigorosamente residencial e familiar, todos os associados são obrigados, em caso de alienação, locação ou cessão dos respectivos lotes e/ou residências, a inserir no Instrumento respectivo de Contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou cessionário recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regulamento e que se obriga a cumpri-lo;
- c. cumprir e fazer cumprir o disposto nas restrições do loteamento, no Estatuto e no Regulamento Interno;
- d. acatar as determinações do Conselho Deliberativo, inclusive as decisões ou avisos especiais para os casos omissos no Estatuto e no Regulamento Interno;
- e. acatar as determinações das Comissões, quando houver, aprovadas previamente pelo Conselho Deliberativo;
- f. cuidar para que seus funcionários não prejudiquem a tranquilidade dos demais moradores ou associados;
- g. preservar as áreas verdes, institucionais e comuns do empreendimento, e quaisquer outros bens da Associação, sob pena de ter que responder pelos danos e sujeitar-se a infração pertinente;
- h. concorrer na forma prevista no Estatuto, para as despesas da Associação, pagando a sua taxa de contribuição associativa, quer sejam ordinárias, extraordinárias ou de melhoramentos, inclusive aquelas relativas a Limpeza de Lotes e multas por infração, quando cobradas, mantendo-se adimplente com a Associação;
- i. não manter no interior do empreendimento depósito de materiais inflamáveis de qualquer natureza, explosivos ou de mau odor;
- j. não manusear no interior do empreendimento qualquer tipo de explosivos sem habilitação para esse fim ou autorização por escrito do corpo de bombeiros e acompanhamento dos mesmos;
- k. conviver com respeito e urbanidade;
- l. tratar com respeito e civilidade os demais Associados, funcionários da Associação, prestadores de serviços, convidados e visitantes.

**Artigo 66** - Os lotes deverão ser limpos inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aquisição dos mesmos e, enquanto não forem edificados, pelo menos uma vez a cada ano, ou quando o mesmo apresentar excesso de mato, conservando plantadas todas as árvores existentes.

§ 1º - Caso o associado não cumpra esta obrigação, a Associação poderá executar ou sub-contratar terceiros para a execução do serviço, sendo o custo repassado ao associado, através de boleto específico ou destacado no mesmo boleto da taxa associativa.

§ 2º – O desmatamento, quando necessário, só será permitido após a obtenção da devida licença junto a Polícia Florestal, cuja providência é de inteira responsabilidade do associado.

## **Capítulo VI – Das Restrições de Uso do Lote**

**Artigo 67** - Em razão da destinação do empreendimento ser exclusivamente residencial, não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de qualquer natureza ou outras atividades ainda que sem fins lucrativos.

**Artigo 68** - Em cada lote de terreno somente será permitida a edificação de uma única residência, a qual se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, não sendo permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.

**Artigo 69**- Fica, em consequência, vedada a construção de prédios de apartamentos para habitação coletiva.

**Artigo 70** - Todo o acesso às dependências dos lotes de terreno deverá ser efetuado exclusivamente através da portaria central, não sendo permitido nenhum tipo de acesso através das áreas de lazer e áreas comuns.

§ Único - A entrada para os lotes de terreno somente será permitida pela rua de acesso ao mesmo.

**Artigo 71** - No caso da união de dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Compra e Venda, e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote de terreno resultante, e a taxa associativa continuará incidindo sobre os lotes de terreno anteriormente envolvidos.



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

**Artigo 72** - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote de terreno original do loteamento, mesmo que a legislação assim permita.

**Artigo 73** - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza no lote de terreno sem construção, sendo que somente será permitida a descarga de materiais de construção.

§ Único - Quando a edificação estiver habitável, o associado deverá providenciar a colocação de lixeira para preservação de seu lixo doméstico que deverá estar firmemente embalado, evitando que o mesmo seja colocado sob os passeios públicos (calçadas), lotes de terreno vizinhos, ruas e áreas comuns do empreendimento, de forma a impedir a sua manipulação por animais e crianças.

**Artigo 74** - Não será permitida nos lotes de terreno e residências, em caráter de comércio, a criação de animais e aves de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos a vizinhança.

**Artigo 75** - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e edifícios, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel.

§ Único - Os anúncios de qualquer natureza, inclusive vendas e locações, deverão ser colocados impreterivelmente no quadro de aviso a ser afixado pela Associação na sua sede e mediante prévia autorização por escrito desta.

## Capítulo VII – Da Análise de Projetos

**Artigo 76** - Todo o projeto apresentado pelo associado para aprovação deverá obedecer além das exigências da lei, as normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato de Venda e Compra do lote de terreno , nesse Regulamento, nas decisões das Assembleias ou de acordo com as deliberações do Conselho do residencial.

**Artigo 77** - Os associados deverão entrar em contato com a Administração da Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais.

**Artigo 78** - Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela Associação, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste regulamento. Após a aprovação da Associação, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

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

**Artigo 79** - Nenhum Projeto será aprovado caso não apresente Laudo Topográfico e este deverá ser providenciado por profissional habilitado, deverá ser apresentado separado do projeto completo, com a ART recolhida quando da Aprovação. Este laudo garantirá que o Associado esteja construindo dentro dos limites de seu lote de terreno, e de acordo com as normas de recuo estabelecidas.

**Artigo 80** - Para a aprovação final deverá ser entregue 03 (três) vias do projeto completo contendo os seguintes documentos: planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos; 2 cortes, longitudinal e transversal, indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha, subsolo, garagem, desde a guia fronteira até os limites de fundos; 1 corte de piscina com indicação de declividade; 2 elevações: frontal e lateral, 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 cimento das águas e sua inclinação; detalhe de escada; quadro de iluminação e ventilação; dimensões dos caixilhos; 03 (três) vias do Levantamento Planialtimétrico com ART do profissional devidamente recolhida, constando curvas de nível e ângulos de fechamento da área do terreno; 03 (três) vias dos Memoriais da Construção e da Piscina (quando houver); Memorial Gráfico Perimétrico de Cálculo das Áreas; Memoriais Descritivos e de Cálculo da Fossa Séptica, Filtro e Sumidouro (Caso a Prefeitura Municipal não reúna condições de tratar e afastar os esgotos ou não ser de responsabilidade do empreendedor a entrega da rede de esgotamento sanitário), com desenho esquemático (conforme NBR 7229/93 e texto atualização NBR 13.969/97); 03 (três) cópia da A.R.T. do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida.

§ 1º - Para efeito de pré-análise será aceita 01 via do projeto, sendo que caso o mesmo atenda todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do lote de terreno e nesse Regulamento, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

§ 2º - Deverão ser observados os seguintes requisitos quando da execução do projeto:

- a todo o projeto deverá ser apresentado em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4;
- b apresentar o projeto no "Padrão Prefeitura";
- c as peças gráficas não poderão conter emendas ou rasuras;
- d apresentar na Situação sem Escala: quadra, lotes de terreno e confrontantes; vias de acesso e indicar o Norte Magnético;
- e no Levantamento Planialtimétrico, apresentar: lotes de terreno confrontantes; largura de rua e passeio (cotar); E=R na frente, fundo e lateral;
- f apresentar detalhe da escada e informar o sentido, número de degraus e altura do guarda corpo;
- g deverá existir acesso à pedestre, independentemente da circulação de veículos, sendo que estes acessos deverão constar no projeto;
- h apresentar planta de cobertura com declividade do telhado, linha de corte e tipo de telha;
- i apresentar detalhe de calha e do que mais se fizer necessário para um melhor entendimento do projeto;
- j nas plantas baixas, indicar a área permeável e indicar no carimbo à porcentagem;
- k apresentar Memorial Gráfico de Cálculo Perimétrico de áreas de todos os pavimentos em 3 (três) vias, devidamente assinadas;
- l quando houver escada no recuo (lateral e/ou frente), indicar que não é armada e sim apoiada no terreno;
- m caso tenha algum projeto que ocupe mais que um lote de terreno, deverá ser aprovado também o PROJETO DE UNIFICAÇÃO (situação atual e situação pretendida).
- n indicar em planta a altura de todos os muros de divisa, mais a altura máxima do muro de arrimo;
- o nos Cortes deverá ser indicado o Perfil Natural do Terreno, muros de divisa e arrimo com as alturas e nível dos pavimentos;
- p deverá locar no projeto a entrada e água e luz.

**Artigo 81** - Deverão constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

- o abastecimento de água potável é através de rede pública;
- quando o tratamento de esgoto individual for utilizado pelo loteamento, deverá garantir as distâncias mínimas de 1,50 m , das divisas do lote de terreno;
- os lotes de terreno deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento).

§ Único – A aprovação do projeto pela Associação não implica em aprovação pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes. Antes do início da obra, deverá ser entregue a Associação uma cópia do Alvará de Construção e respectiva aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

**Artigo 82** - Ao final da construção, o Associado deverá providenciar a concessão do auto de conclusão da obra ("Habite-se") emitido pela Prefeitura Municipal, sem o que fica expressamente proibida sua habitação no loteamento, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.

## Capítulo VIII – Das Restrições Quanto à Construção



**Artigo 83** - A construção poderá ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos neste Regulamento;

§ 1º - Poderá, ainda, ter mezanino ou sótão, desde que a altura total da edificação não ultrapasse 7,00 (sete) metros, medidos entre a cota do nível do piso do pavimento térreo e a cota do nível superior da laje de cobertura do último pavimento, não sendo considerados, tanto o telhado, bem como compartimentos para caixas d'água e barriletes.

**Artigo 84** - Será considerado o mesmo pavimento em desnível de até 1.50m (um metro e cinqüenta centímetros).

**Artigo 85** - Não será permitido qualquer tipo de construção sobre a faixa de viela sanitária, sendo que nos casos de lotes de terreno que incluam viela sanitária, os afastamentos e/ou recuos deverão ser de no mínimo 3,00 (três) metros sobre ela .

**Artigo 86** - Os lotes de terreno gravados com faixa de servidão com 1,50 m de largura, previstas para a passagem de tubulações de esgoto ou drenagem de lotes de terreno confrontantes, não poderão construir sobre as referidas faixas, devendo ser garantido, o acesso dos proprietários dos imóveis servientes às mesmas, desde que estes o comuniquem com antecedência mínima de 24 horas e tão somente para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas.

**Artigo 87** – O coeficiente de aproveitamento máximo do lote de terreno será igual a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos). A taxa de ocupação máxima do lote de terreno será igual a 60% , isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder sessenta por cento da área do lote de terreno

**Artigo 88** - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote de terreno, deverão ser previamente autorizados pela Associação, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito.

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

§ 2º - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

**Artigo 89** - Quando realizar a edificação no lote de terreno, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

§ 1º - Manter a área da calçada em frente ao(s) lote de terreno(s), inclusive de lote de terreno vizinhos cedidos para uso como canteiro ou depósito provisório de material de obra, totalmente gramada até que a Associação estabeleça uma padronização em relação a pavimentação a ser seguida.

§ 2º - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a evitar a erosão.

§ 3º - Dar acabamento externo nos muros de divisa, se construídos em alvenaria, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco.

**Artigo 90** - Não será permitida a ocupação de lote de terreno(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário / possuidor do lote de terreno que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovada pela Associação.

**Artigo 91** - Fica terminantemente proibida a anexação de áreas reservadas, servidão ou de preservação à lotes de terreno particulares através de barreiras físicas, tais como muros, cercas gradis ou vegetação que configure tal intenção.

**Artigo 92** - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem ou desaterro, bem como movimentação de terra no lote de terreno sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo o mesmo atender aos requisitos da construção a ser erguida.



## Capítulo IX – Do Afastamento das Divisas

**Artigo 93 -** A construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo de Frente: 5,00m (cinco metros) para uso único e exclusivo do paisagismo, medidos do alinhamento da calçada até o início da construção (mesmo que seja varanda ou garagem). No caso de lotes de terreno contíguos por divisas de fundos, este recuo deverá ser respeitado na face oposta limítrofe com a rua ou avenida.
- Recuo de Fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote de terreno;
- Recuo Lateral: 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de cada lado, medido a partir das divisas laterais onde não exista abertura lateral.

§ 1º - Em lotes de terreno de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Para a rua principal: 5,00m (cinco metros) para uso único e exclusivo do paisagismo, medidos do alinhamento da calçada até o início da construção (mesmo que seja varanda ou garagem);
- Para a rua secundária: 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento do lote de terreno, devendo este recuo ser utilizado apenas como jardim ;
- Aos fundos: 3,00m (três metros) a partir do alinhamento do lote de terreno;
- Na lateral: 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) a partir do alinhamento do lote de terreno.

§ 2º - Entende-se por rua principal e por rua secundária aquela em que estiver descrita na matrícula do imóvel.

§ 3º - Não serão permitidas pérgulas ou construções similares invadindo os recuos. Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para autos. Não será permitido locar em planta o abrigo de gás no recuo da frente

**Artigo 94 -** A construção da garagem para autos não será permitida no recuo frontal e secundário. O abrigo para autos poderá invadir um dos recuos laterais, respeitando a altura máxima do muro lateral de 2,00m (dois metros), podendo ser seguido de pilares que serão utilizados como apoio da cobertura e não podendo o pé direito ultrapassar 3,00 (três metros). Este abrigo de autos deverá ter comprimento máximo de 10,00m (dez metros) e o mínimo de 5,00m (cinco metros), à partir do recuo frontal, sendo sempre sua construção térrea. Nos lotes de esquina o recuo de fundos poderá ser invadido para utilização do abrigo para autos, desde que não seja utilizada nenhuma das laterais do recuo e afastado, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal; As águas desta cobertura, não deverão possuir cimento em direção ao muro vizinho e a laje de cobertura deste abrigo para autos não poderá ter nenhum tipo de uso quando se localizar no recuo. Entende-se por Abrigo para Auto, somente cobertura sem fechamentos laterais. Assim sendo, garagem não poderá encostar-se a nenhuma divisa lateral.

**Artigo 95 -** Nos recuos laterais e de fundos será permitida o avanço na edificação principal para a construção de abrigo de gás, chaminés ou lareiras com dimensões de 0,50 m de largura por 1,00m de comprimento, sendo jamais permitido este avanço no recuo frontal de 5,00m;

**Artigo 96 -** A piscina deverá ser edificada respeitando os recuos/ou afastamento frontal de 5.00m (cinco metros), e os demais recuos e/ou afastamentos laterais e fundos, de 1.50m (um metro e cinqüenta centímetros).

**Artigo 97 -** A faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem, vagas ou abrigo para autos e equipamentos afins. Nos casos de terrenos em alicve ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiadas no terreno, sendo assim, não poderão ser armadas, sendo permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos, não podendo ter outra utilização, sendo que qualquer fechamento somente poderá ser executado após o referido recuo.



**Artigo 98** - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil, portões ou cerca-viva ao longo do alinhamento de frente. Na faixa do recuo frontal de 5,00m (cinco metros), em suas laterais, será permitida cerca-viva com altura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros). No perímetro adjacente será permitido o fechamento lateral e de fundos com muro de altura máxima de 2,00m (dois metros).

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

§ 2º - No recuo Lateral, não poderá haver escada armada, somente acompanhando o perfil Natural do Terreno;

§ 3º - Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior a 3,00m de altura. No caso das divisas laterais e de fundos, deverá ser respeitada a altura máxima de 2,00m.

§ 4º - Os muros de arrimo deverão ter seus respectivos taludes protegidos com cobertura vegetal. Deverá ser informada no projeto, à solução que será adotada para a contenção, que terá altura máxima de 3,00m (três metros), sendo que deverão também ser indicadas no projeto, suas dimensões de acordo com a localização do perfil natural do terreno.

§ 5º - Todos os muros, exceto os lotes de terreno de esquina, construídos nas divisas deverão respeitar a altura máxima de 2,00m (dois metros) medidos do nível do terreno natural, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura e ter, obrigatoriamente, suas superfícies externas rebocadas e pintadas

§ 6º - Não será permitido muro de fechamento nas faixas dos recuos laterais, somente portão vazado ou gradil, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em um ponto apenas em cada lateral

## Capítulo X – Da Execução das Obras

**Artigo 99** - O associado deverá sempre manter a Segurança e a Associação informadas por escrito sobre o início da obra.

**Artigo 100** - horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta das 07:00 às 17:00 horas e aos sábados das 8:00 às 13:00 horas, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do Associado e comunicado ao Corpo de Segurança, sem que cause transtornos aos demais moradores ou Associados;

§ Único - É proibido o trabalho em obra no período diferente do horário estabelecido nesse Artigo. A presença do Associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo ao órgão de Segurança do empreendimento suspender quaisquer atividades irregulares.

§ 2º – É proibido o trabalho em obra nos dias de feriado nacional ou municipal, exceto enquanto não houver morador no loteamento.

**Artigo 101** - De Segunda à Sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do Empreendimento poderá ser acrescido em 1 hora;

**Artigo 102** - A permissão de entrada de veículos para carga e descarga de materiais de construção encerra-se 30 minutos antes do horário de funcionamento das obras determinado no Artigo 28.

**Artigo 103** - Não será permitido o pernoite em obra.

§ 1º - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes.

§ 2º - O uso de rádios ou equipamentos de som nos alojamentos ou nas obras devem obedecer a lei do silêncio, e não poderá incomodar vizinhos ou outros moradores.

**Artigo 104** - O Associado deverá manter no local da obra, uma via original do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação.



**Artigo 105** - Deverá existir na obra uma placa do responsável técnico com CREA, nº do Registro na Prefeitura e nº do Alvará.

§ 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 Vistoria pela Associação, no prazo máximo de 30 dias.

**Artigo 106** - Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que haja aprovação do projeto residencial pela Associação.

**Artigo 107** - Todos os funcionários de obras e domésticos, bem como, prestadores de serviços contratados pelos associados deverão ser cadastrados na Associação. Os mesmos deverão seguir as normas contidas nesse Regulamento.

**Artigo 108** - As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote de terreno, não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectada essa infração, o associado deverá providenciar a remoção do mesmo. Exceções somente poderão existir, se for dado a devida autorização formal do Conselho, após o mesmo receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

**Artigo 109** - Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, ou mediante autorização Conselho dessa Associação.

**Artigo 110** - O Associado, mediante projeto aprovado na Associação, Prefeitura Municipal e apresentação do Alvará de Construção, poderá depositar material em seu lote de terreno desde que a obra seja iniciada num prazo de 60 (Sessenta) dias. Caso isto não ocorra, fica o Associado obrigado a retirá-lo.

**Artigo 111** - O alojamento de obras deverá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido quando do término da mesma, devendo ainda ser dotado de banheiro nos fundos do lote de terreno, com fossa séptica e sumidouro ou de acordo com as normas sanitárias vigentes..

**Artigo 112**- 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 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 113** - Qualquer tipo de reforma que modifique a área construída, ou modifique a fachada da residência, deverá primeiramente passar pela autorização do órgão técnico responsável pela Associação, alem dos órgãos públicos responsáveis.

**Artigo 114** - Visando garantir o cumprimento deste Regulamento, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela Associação, quando esta contar com o serviço de fiscalização de obra, o mesmo informará caso exista necessidade de correções.

§ Único - Ao final de cada uma das etapas abaixo, o Associado ou responsável técnico da obra deverá comunicar a Associação para que seja vistoriado, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

1. Vistoria quanto a Locação/Fundação;
2. Vistoria quanto a Alvenaria;
3. Vistoria quanto a Cobertura;
4. Vistoria quanto ao término da obra.

Essas vistorias deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o pedido

**Artigo 115** - Em casos de obras paralisadas por mais de 90 dias, o associado poderá ser notificado pela Associação a fechar sua obra com 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 a taxa associativa.

**Artigo 116** - É expressamente proibido deixar barracões, fundações, obras ou residências em abandono, cabendo ao Associado a sua manutenção periódica, tais como corte de mato, limpeza de piscinas não terminadas e etc. A não execução desta manutenção por parte do Associado, após o prazo de 90 dias de paralisação da obra, será passível



de multa e este serviço poderá ser executado por empresa contratada pela associação sendo repassada ao associado o pagamento da mesma, uma vez que imóveis nessa situação, além de representar um sinal de deterioração não condizente com a preocupação de se manter um bom aspecto do empreendimento, representam um risco de acidentes a pessoas, especialmente crianças, que inadvertidamente por ele transitem, e de se tornar habitat de animais nocivos.

**Artigo 117** - Somente será permitida a utilização de um lote de terreno desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização por escrito do Associado do mencionado lote de terreno, entregue à Associação, antes do início da obra.

§ Único - No caso de término ou paralisação total da obra em questão, o lote de terreno de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais, equipamentos e completamente limpo, no prazo máximo de 90 dias.

**Artigo 118** - Os Associados obrigam-se a permitir a passagem pelo(s) lote(s) de terreno, de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote de terreno em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos.

**Artigo 119** - Quando da execução da terraplenagem, deverão ser cumpridos e observados os seguintes itens:

- somente será permitido o início da terraplenagem quando já houver projeto devidamente aprovado pela Associação;
- o projeto deverá prever sistema de contenção da lama decorrente da execução da obra;
- os marcos 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 de terreno;
- os taludes de corte e aterro resultantes das obras de terraplenagem deverão, a partir de um prazo máximo de 15 (quinze) dias contado a partir do término da terraplenagem, 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 de terrenos vizinhos;
- 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 de terreno vizinhos;
- é vedado o lançamento de taludes sobre lotes de terreno vizinhos;
- em havendo obras de movimentação de terra ou terraplenagem, deverão ser respeitados os seguintes limites de carga total para o(s) caminhão(ões) carregado(s) que for (em) trafegar pelas ruas do loteamento:
  1. No "caminhão Toco" (2 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 4m<sup>3</sup> (quatro metros cúbicos);
  2. No "caminhão Truck" (3 eixos): a carga máxima de terra limpa e seca deverá ser de 6m<sup>3</sup> (seis metros cúbicos);
  3. É vedada a remoção de terra molhada.
- antes de iniciar os serviços, o proprietário e o empreiteiro responsável deverão assinar um termo de responsabilidade junto à Associação, visando a manutenção das ruas através do cumprimento dos limites acima citados, junto à portaria do loteamento, sem o que a obra não poderá ser desenvolvida.

**Artigo 120** - Após a terraplenagem, as obras deverão ser iniciadas pela execução dos muros laterais e fundo, de forma que os tapumes frontais e laterais, em áreas de recuo, possam contribuir com o fechamento e impedir a visualização da obra.

§ 1º - Após a conclusão dos muros laterais e fundo, deverá ser executado o fechamento da obra com tapume.

§ 2º - O fechamento deverá ser feito de madeira ou em perfis de chapas metálicas, na cor verde, com altura mínima de 2,00 (dois) metros, não devendo o fechamento ultrapassar os limites do lote de terreno.

§ 3º - Não é permitida a ocupação do passeio, de sistemas de lazer, ou praças públicas com o tapume.



§ 4º - Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda ou para quaisquer outros fins.

§ 5º - O Associado é responsável em manter esse fechamento, conforme materiais descritos acima, durante toda a execução da obra, ou quando de sua paralisação, sempre em perfeito estado de conservação e limpeza, e em caso de descumprimento, sofrerá as infrações contidas nesse regulamento.

**Artigo 121** - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote de terreno, 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 122** - Os funcionários da vigilância poderão proceder vistorias em todas as dependências das obras para verificação de ocorrências solicitadas, devendo o Associado da obra em questão ser informado do fato.

**Artigo 123** - 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 ou vier a causar a terceiros, por se localizarem lugar ou terreno diverso do que adquiriu.

## Capítulo XI – Das Disposições Gerais

### Seção I – Das Penalidades

**Artigo 124** - A transgressão, por ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento Interno, sujeitará o morador ou associado à advertência por escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

**Artigo 125** - A multa poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso de limpeza de lotes de terreno; o associado receberá uma notificação por escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do associado e ou morador, quadra, lote de terreno e a irregularidade praticada.

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 ao Conselho/Diretoria, que dará o devido retorno sobre este aceite.

§ Único - 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 o Conselho 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 resarcimento à Associação do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no menor prazo possível, ou num prazo a ser definido e aceito pelo Conselho Caso esse resarcimento não seja feito à Associação pelo associado infrator, a mesma poderá açãojá-lo juridicamente.

**Artigo 126** - A sanção ou multa será aplicada pelo Conselho 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 127** - 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 128** - O valor da multa será fixado em 01 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.

§ Único - O testemunho de moradores, Associados, funcionários contratados de empresas de manutenção, administração ou segurança, atestando por escrito em documento identificado e assinado, encaminhado



diretamente ao Conselho da Associação, será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

**Artigo 129** - O não pagamento da multa aplicada no prazo fixado, importará em encaminhamento da questão ao departamento jurídico, para a tomada das ações cabíveis, hipótese em que o devedor ficará sujeito aos encargos legais, além das despesas do processo e honorários advocatícios.

## **Seção II – Da Vigência**

**Artigo 130** - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação pelo Conselho, tendo sua vigência por prazo.

**Artigo 131** - Revogam-se as disposições em contrário.

**Artigo 132** - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada pelo Conselho.

**Artigo 133** - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá ao Conselho e respectivas Comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

São Paulo / SP, 08 de agosto de 2011.

**Yannis Calapodopoulos Junior  
Conselheiro Presidente**