

**Regulamento Interno Social e de Obras da
Associação dos Proprietários em Residencial Porto Atibaia**

Capítulo I – A Associação dos Moradores

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

RCPJ ATIBAIA

29262-

MICROFILME

Capítulo II – Da Segurança

- Seção I Da organização
Seção II Da portaria
Seção III Da segurança das residências
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 do clube, lagos, quadras esportivas, churrasqueira e salão de festas
Seção II Das áreas comuns

Capítulo IV – Do meio ambiente

Capítulo V – Do Lixo

Capítulo VI – Dos direitos e obrigações dos Associados

Capítulo VII – Das restrições de uso do Lote

Capítulo VIII – Da análise de projetos

Capítulo IX – Das restrições quanto a construção

Capítulo X – Afastamento das Divisas

Capítulo XI – Da execução das obras

Capítulo XII – Das Disposições Gerais

- Seção I Das penalidades
Seção II Da vigência



Seção I – Da Organização

MICROFILME

Artigo 01º - A Associação dos Proprietários em Porto Atibaia, doravante denominada ASSOCIAÇÃO, é constituída pelos proprietários de lotes do empreendimento FAZENDA DO PORTO.

§ 1º- Fica o Empreendedor ou associado obrigados a informar 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 dos Proprietários em Porto Atibaia, será administrada pela Diretoria Executiva nos termos do Estatuto Social.

Artigo 03º - Os funcionários administrativos da Associação estarão subordinados às determinações da Diretoria Executiva, 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 a Diretoria da Associação, que poderá delegar ao Conselho Fiscal tal atribuição a qualquer tempo. 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 do Empreendimento para serviços particulares nas unidades autônomas, em suas horas de folga, será de inteira responsabilidade da unidade autônoma, 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.

§ 3º - A Associação poderá ceder equipamentos de propriedade da mesma, tais como mesas, cadeiras, etc para atividades particulares, mediante requisição do associado enviada a Associação, que após o devido parecer, e em caso de autorização, o deferirá mediante a assinatura do associado em um Termo de Responsabilidade de Conservação dos Bens Cedidos.

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

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

Artigo 07º – O Correio estará responsável pela distribuição de correspondências, exceto para Jornal ou Informativos internos, cuja produção e distribuição sejam de responsabilidade da diretoria Executiva e Conselho Fiscal da Associação.

§ 1º - As correspondências legais e representativas da associação, serão sempre assinadas pela diretoria executiva, ou conselho fiscal, sendo que qualquer outra correspondência distribuída e assinada por associados não terá valor representativo da associação.

§ 2º - Fica o proprietário/morador do empreendimento responsável pelo cadastro dos moradores da 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, pôr terceiros sem a aprovação da Assembleia e dos Associados.

§ Único - A Diretoria Executiva será responsável pela implantação, manutenção e atualização de cópias de segurança dos sistemas de cadastro de funcionários, moradores e associados no controle de entrada e saída da Portaria, 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 à próxima Diretoria sem solução de continuidade.

Artigo 09º - Fica obrigada a Associação a enviar aos associados balancetes mensais, para sua apreciação e ciência.

Artigo 10º - Fica estabelecida a realização de reunião trimestral, em dia da semana previamente estabelecido, para apresentação e discussão do andamento dos projetos e obras desenvolvidos e a serem implantados, bem como, dos procedimentos operacionais, administrativos e financeiros da Associação.

Artigo 11º - A Diretoria Executiva, se obriga, nos casos de infratores recorrentes, onde esgotadas 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.

As penalidades:

- 1^a Advertência pôr escrito (Notificação)
- 2^a Multa conforme capítulo XII – Seção I
- 3^a Registro de Boletim de Ocorrência, com comunicação aos Órgãos Públicos para as providências cabíveis.
- 4^a Ação Judicial

Artigo 12 – A Associação poderá disponibilizar um endereço de correio eletrônico e “site” a ser divulgado aos associados, que deverá ser o canal de comunicação oficial com a administração do Residencial. O Associado poderá sugerir à Diretoria, sempre por escrito através do site oficial em vigência ou por carta protocolada na administração, providências úteis aos interesses sociais.

Artigo 13º - A Associação poderá manter um informativo aos seus associados, de maneira a garantir espaço para divulgação dos trabalhos da Administração, de todas as comissões constituídas, e de qualquer opinião de associados.

Artigo 14º - A Associação será responsável por manter inventário atualizado dos bens da associação, sendo o mesmo disponível a qualquer associado.

§ Único - A Associação será responsável pela manutenção das máquinas e equipamentos de propriedade da mesma, devendo mantê-las sempre disponíveis. Em caso de necessidade de troca, compra de equipamentos e outros, a mesma deverá solicitar aprovação de verba em reunião para este fim.

Artigo 15º – O horário comercial será de segunda a sexta feira das 8:00h as 17:00h horas e aos sábados das 9:00 às 13:00 horas, exceto feriados.



3

Seção II – Do fornecimento de Água Potável

MICROFILME

Artigo 16º - 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 17º - A Associação adotará o sistema de trabalho com vigilância própria ou contratada, em Plano Geral de Segurança, definido pela Diretoria Executiva eleita, porém desde já é vetada a permanência de vigilantes armados em eventos sociais ou culturais envolvendo moradores e convidados.

Artigo 18º - 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 19º - A Associação se obriga a implantar e manter a disposição de todos os associados na Portaria Social ou Escritório Administrativo, os seguintes livros, com capa e páginas numeradas sequencialmente e com Termo de Abertura assinada pôr pelo menos dois representantes da Diretoria:

- a) Livro de Ocorrências
- b) Livro de Críticas e Sugestões
- c) Livro de registro de notificações.
- d) Cadastro de Proprietários, Moradores e familiares.
- e) Cadastro de Autorizações Permanentes para visitantes e fornecedores usuais

§ 1º - Para os itens 'a' e 'b', 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 do item "d" e "e" acima, podem ser substituídos por arquivo eletrônico nos computadores da associação.

Artigo 20º - A Associação em eventos promovidos internamente, pagos ou não, somente permitirá a entrada de proprietários, moradores e convidados autorizados, não sendo permitido a realização de eventos abertos a terceiros.

§ Único - Será de responsabilidade do associado/morador a estadia do convidado no evento, cabendo ao mesmo, o ônus de qualquer dano material causado pelo convidado.

Seção II – Da Portaria

Artigo 21º - O expediente da Portaria Social será contínuo 24h pôr dia, sem paralisações, mediante escala elaborada pela empresa contratada para este fim, com a devida anuência da Diretoria.

§ 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 22º - Somente será permitido o acesso ao Empreendimento, 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, neste caso o visitante deverá ser acompanhado pôr um segurança.

Artigo 23º - 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 a lei do silencio e do bom costume.

Seção III – Da Segurança das Residências

Artigo 24º - Compete aos moradores e associados informarem seus dados básicos, tais como endereços e telefones atualizados, para eventual contato.

Artigo 25º - É de responsabilidade do proprietário ou morador manter a guarda dos seus bens e seguro dos mesmos, não sendo de responsabilidade da Associação, qualquer sinistro envolvendo os mesmos.

Seção IV – Do Tráfego Interno

Artigo 26º - Deve ser rigorosamente obedecido o limite de velocidade máxima de 30 km/hora estabelecido para o interior do Empreendimento, cabendo à segurança e aos associados, orientarem seus convidados e prestadores de serviço, sob pena de responder pelas notificações e multas de caráter administrativo vide capítulo XII - Seção I

§ 1º - Deverão ser observados 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 pôr 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.

§ 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, deverá ser tomada a devida providencia, 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 vide capítulo XII – Seção I, podendo essa infração, ser objeto de denúncia junto a um Distrito Policial, lavrando-se um Boletim de Ocorrência pela Associação.



5

Artigo 27º - 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.

Artigo 28º - O tráfego ou permanência de caminhões e utilitários de prestação de serviço no loteamento, somente será permitido no horário comercial definido no artigo 15º deste regulamento. Aos sábados, no período das 9:00h às 16:00h, 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 à Diretoria Executiva, com antecedência de 2 dias, para que a autorização seja emitida para a Portaria, sendo vedada a entrada destes, com autorização apenas verbal. Não será permitida a permanência de caminhões, seja de proprietário ou não, em qualquer das dependências do loteamento, após o horário das 17 horas.

§ 1º - A entrada de carretas no loteamento terá que obter autorização da Diretoria ou Administração.

§ 2º - A entrada e saída de caminhões de mudança serão permitidas de segunda a sábado, no horário das 8:00h às 17:00h. Casos excepcionais deverão obter autorização junto à Administração.

Seção V – Do Acesso de Moradores

Artigo 29º - A entrada de veículos de moradores será livre, desde que devidamente cadastrados e ostentarem no para-brisa o selo de identificação ou outro sistema definido pela Segurança e aprovado em Assembleia.

§ 1º - Ao entrar com seu veículo no Empreendimento, o morador deverá parar diante da cancela, 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 moradores.

§ 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 ocupados por pessoas não autorizadas ou estranhas ao residencial.

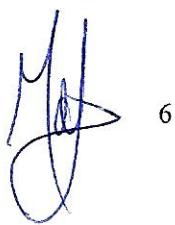
Artigo 30º - Novos moradores deverão preencher ficha de cadastro na Associação, antes de providenciar sua mudança.

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

Seção VI – Do Acesso de Proprietários de Lotes

Artigo 31º - Todo proprietário de lote(s), deverá se identificar na Portaria, quando será verificado os seus dados, com o cadastro de proprietário vide artigo 1º e será registrado o acesso em impresso apropriado juntamente com o número do documento de identificação apresentado.

Seção VII – Do Acesso de Visitantes e Convidados



6

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

§ 1º - Somente serão aceitas autorizações de moradores ou associados liberando a entrada de convidados e visitantes, 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, recebendo um crachá que conterá no verso, alguns procedimentos básicos de segurança dentro do empreendimento.

Artigo 33º - O associado poderá fornecer à Portaria, lista previa 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 34º - 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 35º - 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 locais outros, 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.

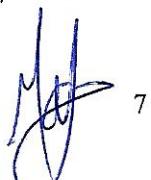
Artigo 36º - A Associação poderá requerer junto aos empregados tanto da associação, como os dos proprietários, o atestado de antecedentes criminais a qualquer tempo, o qual não deverá ser divulgado publicamente. Será fornecido pela Associação um crachá de identificação, que poderá ser definitivo ou provisório, com renovação periódica ou de acordo com a natureza do serviço.

§ Único - 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 37º - No escritório administrativo da Associação haverá um setor de cadastro de empregados e operários, sendo obrigatório o registro de identificação de todos os que trabalham ou prestam serviços à associação ou aos associados. Sem essa providência, não será admitido o ingresso do trabalhador, devendo o morador interessado comparecer ao escritório 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.



7

§ 3º - Nos casos de perda ou extravio de crachás de identificação expedidos pela Administração, o fato deverá ser imediatamente comunicado, pôr 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

§ 6º - Poderá ser efetuada pelo serviço de Segurança, a vistoria de autos ou pertences na saída das portarias, ficando os seus transeuntes obrigados a seguirem a revista estabelecida, para os fins de garantir maior segurança a seus moradores.

§ 7º - Serão anotadas as máquinas elétricas a serem utilizadas nas obras, na ficha de controle de entrada dos fornecedores.

Artigo 38º - É proibido a permanência de empreiteiros, prestadores de serviços e seus funcionários fora do horário comercial do condomínio indicado no artigo 15º deste regulamento.

Seção IX – Do Acesso de terceiros para compra de lotes ou imóveis

Artigo 39º - Somente será permitida a entrada de corretores de imóveis e clientes dos mesmos no horário comercial, conforme definido no artigo 15º e devidamente autorizados pelo proprietário.

Capítulo III – Das Áreas Sociais

Seção I – Do uso do Clube, Lagos, Quadras Esportivas, Churrasqueira e Salão de Festas

Artigo 40º - É um direito de todos os associados a utilização de qualquer benfeitoria disponível no Residencial, tais como clube, lagos, quadras esportivas e etc., desde que respeitadas as restrições quanto ao horário e normas de utilização da mesma e desde que estejam em dia com o pagamento da taxa associativa.

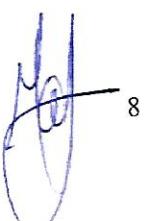
Artigo 41º - É dever dos membros da ASSOCIAÇÃO e de seus moradores respeitar e preservar o patrimônio público e da Sociedade aí compreendidos como os equipamentos para lazer, esporte e a vegetação existente nas áreas comuns.

Artigo 42º - Não é permitido o uso das áreas de lazer ou esportes pôr prestadores de serviços.

Artigo 43º - É vetado o aluguel ou o uso das quadras e instalações da Associação para utilização de terceiros, em eventos que não sejam de caráter esportivo e previamente autorizados pela Diretoria da Associação.

Artigo 44º - É vetada a circulação de animais domésticos nas quadras esportivas, playground, ambientes fechados e clube.

Artigo 45º - A utilização das Quadras ou Clube para a prática de aulas esportivas particulares, remuneradas ou não, somente será permitida, enquanto a mesma não estiver sendo utilizada pôr outros associados, sendo prioridade o uso coletivo das quadras.



8

Artigo 46º - 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 pela Diretoria e divulgados aos Associados, e terão prioridade para o uso da Área Esportiva ou de Lazer.

Artigo 47º - O horário de funcionamento das áreas de lazer será de domingo à domingo das 8:00 às 22:00 horas. No caso do uso do campo de futebol, o horário de funcionamento será das 8:00 às 22:00h, diariamente.

Artigo 48º - A utilização das áreas de Lazer pôr times esportivos formados pôr pessoas estranhas à Associação, mesmo que coordenadas pôr associados, somente será permitido em competições oficiais, devidamente aprovadas pela Diretoria.

§ 1º - Os danos causados nas áreas comuns, pôr Associados, Familiares, Inquilinos, Moradores ou Convidados, serão de responsabilidade do Associado, arcando 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.

§ 2º - As áreas sociais comuns foram projetadas e dimensionadas para uso exclusivo dos associados, portanto será permitida a presença no máximo de 01 (um) visitante por associado para práticas esportivas, pelo período de 2 (duas) horas, porém os associados terão prioridade nas atividades esportivas. Casos excepcionais deverão ser autorizados pela Diretoria dessa Associação.

Artigo 49º - O proprietário que ceder, alienar, alugar sua residência ou estiver em débito com o pagamento da(s) taxa(s) associativa(s), perderá automaticamente o direito de frequentar as áreas de lazer ou esportes.

Artigo 50º - Os materiais esportivos quando disponíveis, deverão ser requisitados na Portaria ou com o funcionário da Associação responsável por esse material, através da assinatura do associado em documento próprio, oportunidade em que o associado deverá assumir a responsabilidade pelos mesmos, sob pena de responder pelo ressarcimento do prejuízo que causar.

§ Único – O material disponível e entregue deverá ser devolvido em bom estado de conservação.

Artigo 51º - O aluguel do salão de festas e dos quiosques, quando houver, deverá obedecer a antecedência de reserva mínima de 10 (dez) dias da data do evento a ser realizado ou, em caso de disponibilidade, até o último dia útil anterior a realização do mesmo, dentro do horário bancário, observando-se os procedimentos abaixo.

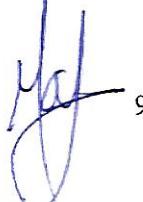
§1º - O associado deverá relacionar com antecedência e informar à administração (através do site oficial ou diretamente à administração) o motivo do evento, o número previsto de convidados associados, a relação de convidados visitantes e efetuar o pagamento da taxa de conservação, limpeza, água e luz no ato da reserva, mediante depósito em conta bancária da Associação a ser informada, nos seguintes valores:

- a) 01 (uma) taxa associativa ordinária para o salão de festas;
- b) 1/3 (um terço) do valor de uma taxa associativa ordinária para o quiosque de número 02 (dois);
- c) 1/6 (um sexto) do valor de uma taxa associativa ordinária para os demais quiosques.

§2º - A locação será válida apenas para o dia do evento a ser realizado. O Associado deverá proceder à retirada dos objetos utilizados no evento que não forem de propriedade da Associação dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados à partir das dez horas da manhã do dia de realização do evento. Caso tal procedimento não seja observado, será cobrado o valor referente a uma taxa associativa ordinária por dia de atraso da retirada de tais objetos.

Artigo 52º - A churrasqueira é de uso exclusivo dos associados, assim o mesmo deverá reservá-la antecipadamente, evitando coincidências na utilização.

Artigo 53º – Não será permitido qualquer tipo de pesca e atividade esportiva nos lagos do Empreendimento.



9

Artigo 54º - 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 da Associação, sem autorização da mesma, 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 vedado 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 55º - Qualquer modificação na destinação das áreas comuns e melhorias a serem implantadas nas mesmas deverão ser aprovadas pela Diretoria.

Artigo 56º - 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 - A Diretoria 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 57º - É expressamente vedada a utilização das áreas internas para a divulgação de propaganda política, de caráter pessoal, discriminatória, religiosa ou ofensiva a quem quer que seja.

Artigo 58º - Será permitida a participação de Associados e Moradores em concorrências públicas para a exploração comercial nas áreas destinadas para este fim, quando houverem, desde que sob Contrato por prazo determinado.

Artigo 59º - É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, ainda “que momentânea ou eventual”, bem como o estacionamento e circulação irregulares ou em desconformidade com a sinalização estabelecida.

Artigo 60º - É dever dos membros da Associação e dos moradores do Empreendimento não produzir sons que possam, em função do volume, perturbar o sossego alheio.

§ Único - Todos os Associados e Moradores, deverão obedecer a lei do silêncio.

Artigo 61º - Os animais deverão ser mantidos restritos aos limites do terreno de seu proprietário e, quando a passeio, deverão ser adequadamente contidos por pessoa responsável, através do uso de guias, coleiras,

quando necessário, focinheiras, que impeçam a invasão do mesmo em propriedade de terceiros quando em circulação por áreas públicas ou comuns, impedindo também a manifestação de ataque contra seus moradores ou transeuntes. No caso de raças de cães potencialmente agressivas, citados na Lei Estadual nº 11.531 de 11 de Novembro de 2003 e outros Regulamentos e leis posteriores, fica obrigatória a utilização de focinheiras.

§ 1º - Todo 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, bem como a realização de pic nics.

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



10

§ 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 errantes, 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 - É proibida a permanência e circulação de cavalos no interior do Empreendimento.

Artigo 62º - 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 63º - O corte de grama será permitido de segunda à sexta-feira das 8:00 às 17:00 e aos sábados, a partir das 9:00 até às 13:00 horas, exceto feriados.

Capítulo IV – Do Meio Ambiente

Artigo 64º - Caso venha ocorrer a necessidade da supressão de árvores existentes no lote, o Associado assume a responsabilidade de plantar outras duas árvores em substituição a cada árvore suprimida.

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

§ 2º - A área não ocupada pela edificação deverá preservar a cobertura vegetal remanescente.

Artigo 65º - 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 66º - É terminantemente proibida a caça de animais.

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

Artigo 67º - É terminantemente proibida a retirada de espécies da flora, das áreas de preservação.

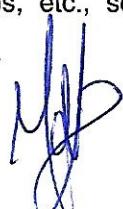
Capítulo V – Do Lixo

Artigo 68º: Somente resíduos provenientes da atividade doméstica serão considerados lixo a ser coletado pelos funcionários da Associação.

§1º - O lixo deverá ser separado entre orgânico e reciclável e acondicionado em sacos apropriados, resistentes e fechados.

§2º - A coleta de lixo ocorrerá às segundas, quartas e sextas – feiras, das 12h às 16h.

§3º - Alterações nos dias e horários das coletas devido a feriados, dias festivos, etc., serão previamente comunicadas aos associados.



§4º - A colocação do lixo para retirada deverá obedecer rigorosamente os dias e períodos das coletas. O não cumprimento deste item sujeitará o associado às penas de advertência e multa.

§5º - O descarte de lixo fora dos dias e períodos de coleta deverá ser feito pelo associado diretamente na lixeira principal na entrada do Residencial.

§6º - Resíduos gerados por execução de obra(s) e jardinagem não serão recolhidos.

§7º - A retirada de resíduos gerados pela execução de obra(s) será de responsabilidade do associado e deverá ser realizada através de caçambas ou similares e descartados conforme legislação vigente.

§8º - As aparas de jardinagem deverão ser levadas ao local apropriado indicado pela administração. A retirada de galhos de grande porte poderá ser solicitada à administração.

Capítulo VI – Dos Direitos e Obrigações dos Associados

Artigo 69º - 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) Solicitação de cópia de documento da administração, a qual deverá ser requisitado por escrito, o custo decorrente da cópia será de responsabilidade do solicitante. Em nenhum momento será fornecida cópia da lista de inadimplentes.
- d) Comparecer as Assembleias Gerais dos Associados e reuniões e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, na forma do Estatuto da Associação e deste Regulamento;
- e) Fazer sugestões ou reclamações, mediante anotações no Livro de Reclamações e Sugestões.

Artigo 70º – São deveres dos Associados:

- a) Utilizar seu imóvel para fim exclusivamente residencial, exceto lotes comerciais.
- 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 da Diretoria, 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 pela Diretoria.
- 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 e demais obrigações

associativas. O atraso com relação às obrigações associativas, quaisquer que sejam (taxas, multas por infração, limpeza de lote etc.), impedirá o associado de frequentar, locar ou usufruir das áreas sociais e esportivas.

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.

k) Manter seu cadastro atualizado junto à Associação, fornecendo endereço, número de telefone e endereço de correio eletrônico quando solicitado pela Administração ou sempre que houver alteração dos mesmos.

Artigo 71º - Os lotes deverão ser limpos, observando-se o disposto no capítulo IV artigo 64, inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aquisição dos mesmos e pelo menos a cada seis (seis) meses, ou quando o mesmo apresentar excesso de mato, enquanto não forem edificados.

§ 1º - Caso o associado não cumpra esta obrigação, a Associação poderá executar ou subcontratar 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 - Após a limpeza deverá ser efetuada a retirada do material orgânico remanescente.

§ 3º - O desmatamento, quando necessário, só será permitido após a obtenção da devida licença junto a Polícia Florestal, o qual é de inteira responsabilidade do associado.

Capítulo VII – Das Restrições do Uso do Lote

Artigo 72º - Os lotes serão destinados exclusivamente para fins residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outros fins, exceto os lotes da quadra 01 e 22, que poderão receber destinação de uso misto (residencial e/ou comercial), mediante prévia autorização da Vendedora.

Artigo 73º – Todo o acesso às dependências e lotes da associação, será efetuado exclusivamente através da portaria central, não sendo permitido nenhum tipo de acesso direto, mesmo aos lotes confrontantes com o muro da associação.

Artigo 74º - A entrada para os lotes residenciais, somente será permitido pela rua de acesso ao mesmo.

Artigo 75º - Nos casos da união de dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Compra e Venda, e neste Regulamento, continuarão a ser aplicadas ao lote resultante, e a taxa associativa continuará incidindo sobre os lotes anteriormente envolvidos.

Artigo 76º - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

Artigo 77º - Fica proibido o depósito de materiais de qualquer natureza no(s) lote sem construção, sendo que somente serão permitidas a descarga de materiais de construção após atendidos o disposto no capítulo VII, VIII, IX e X deste regulamento;

Artigo 78º - Não será permitida, em caráter de comércio, a criação de animais e aves de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos a vizinhança;

Artigo 79º – São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda e locação de imóveis.

Artigo 80º - Enquanto não edificar(em) o(s) PROPRIETÁRIO(s) deverá(ao) providenciar(em) a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda do Lote.

Capítulo VIII – Da Análise de Projetos MICROFILME

Artigo 81º - Todo o projeto apresentado para aprovação pelo associado, deverá obedecer além das exigências da lei, as normas de edificação do empreendimento contidas no Contrato de Venda e Compra do lote, nesse Regulamento e nas decisões das Assembleias.

Artigo 82º - Os Associados deverão entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua(s) construções, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e últimas decisões aprovadas em Assembleias Gerais.

Artigo 83º - O projeto para edificação deverá ser encaminhado à Associação, antes de ser encaminhado para aprovação na Prefeitura Municipal.

§ 1º - Ocorrendo o inadimplemento do Associado na época da submissão do Projeto à Associação, este somente será liberado após a regularização dos débitos pendentes.

§ 2º - Caso o parecer do projeto para edificação não seja emitido no prazo de 15 dias úteis, após a apresentação do mesmo, o Associado poderá dar entrada para aprovação junto a Prefeitura Municipal de Estância Atibaia, exceto os casos enquadrados no parágrafo 1º deste artigo.

Artigo 84º – O projeto residencial deverá ser apresentado e aprovado, respeitando as dimensões e área do lote, que constam na matrícula, conforme o cartório de registro de imóveis.

Artigo 85º – Para a elaboração do projeto é necessário a contratação de um responsável técnico (Engenheiro Civil ou Arquiteto).

Artigo 86º – Conforme Legislação Municipal, para aprovação deverão ser entregues 02 (duas) vias do projeto, contendo: planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos; 2 (dois) 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 (um) corte de piscina com indicação de declividade; indicar acabamento utilizado; 2 (dois) elevações, frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno; locação do sistema de captação de água pluviais e caixa de gordura, IMPLANTAÇÃO com curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno; 02 (dois) memoriais de construção e de piscina (quando houver); 02 (dois) vias do memorial perimétrico de cálculo de áreas; 02 (dois) vias dos memoriais do sistema de esgoto sanitário; 02 (dois) vias dos esquemas de construção de fossa séptica e sumidouro; 02 (dois) vias do memorial perimétrico de cálculo de áreas; 02 (dois) cópia da A.R.T. do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida e Termo de Responsabilidade, assinado pelo responsável técnico pela obra e pelo proprietário do lote; 1 (uma) via da cartilha para edificação; 1 (uma) via do termo de compromisso do passeio público; 1 (uma) via do termo de responsabilidade de obras; 1 via do termo de fechamento de obra; 1 (uma) via do termo de compromisso de vistoria; 1 (uma) matrícula ou contrato de compra e venda do lote; 1 (uma) levantamento topográfico assinado pelo responsável; 1 (uma) A.R.T do projeto topográfico.

§ 1º - Todo o projeto deverá ser apresentado em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4 e em escala 1:100.

§ 2º - Para efeito de pré-análise será aceito a entrega de 01 (uma) via do projeto, onde caso o projeto atenda todas as normas estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do lote e neste Regulamento, serão solicitadas as vias restantes para aprovação.

§ 3º - O memorial de cálculo do sistema de esgoto será baseado na NBR 7229/93, atualizada pela NBR 13969/97, e todos os equipamentos pertencentes a este sistema deverão ser locados em planta baixa, no projeto.

§ 4º - A implantação do sistema individual de tratamento e disposição final de esgotos gerados e de responsabilidade exclusiva do proprietário de cada lote, devendo estar aprovado e concluído antes da

ocupação do mesmo.

RCPJ ATIBAIA

29262-

MICROFILME

Artigo 87º - A Associação efetuará a liberação do Projeto através da Administração do Empreendimento, e quando da retirada do mesmo e antes de iniciar o projeto de sua construção, o futuro morador receberá esclarecimentos adicionais.

Artigo 88º - Ao final da construção, será realizada vistoria por engenheiro e/ou membro da Comissão de Obras ou Diretoria, o qual emitirá parecer e, caso esteja de acordo com o projeto aprovado, será fornecido "Certificado de Vistoria", liberando o Associado para uso da residência, liberação esta que não exime o Associado da necessidade das vistorias exigidas pelas leis municipais, estaduais e federais.

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

Capítulo IX – Das Restrições quanto à Construção

Artigo 89º - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote.

Artigo 90º - Nenhuma habitação poderá ter mais de 2 pavimentos ou altura de 9,00m (nove metros) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portaria, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal, ou que atendam as seguintes regulamentações;

§ 1º - Além dos dois pavimentos já mencionados serão tolerados:

- a) um porão ou um sótão desde que possível em função da topografia do terreno;
- b) mais um pavimento que estará sob os dois pavimentos superiores, desde que o desnível natural do terreno, medindo perpendicularmente do alinhamento de frente ao alinhamento de fundos do lote, seja superior a 6,00m (seis metros) e este pavimento novo, deverá estar totalmente enterrado no terreno e ser utilizado apenas para garagem, banheiro, depósito, salão e acessos (escada ou rampas). Este item será aplicado apenas para lotes em declive.

§ 2º - Em lotes ou Ruas em acente, será permitida a construção de um 3º pavimento, desde que:

- a) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do 3º pavimento; e este 3º pavimento deverá ser recuado 9,00m (nove metros) do alinhamento de frente do lote e 3,50m nas laterais, também deverá respeitar este recuo terraços e varandas.

§ 3º - Havendo necessidade de construção de muros de arrimo superior a 4m obriga-se a apresentação de projeto estrutural específico com recolhimento de ART / RRT por profissional habilitado. Caso haja a necessidade deste muro ser na faixa do recuo frontal, será analisado pela diretoria da Associação, a real necessidade e eventual aprovação do mesmo.

§ 4º - Não serão permitidas pérgolas ou construções similares, invadindo os recuos. Estas somente serão permitidas ao lado de abrigos para auto e garagem, sendo uma extensão dos ambientes citados.

§ 5º - Para uma mesma construção, não será permitido utilizar os parágrafos 1º e 2º simultaneamente.

Artigo 91º - Área de construção deverá ter:

§ 1º - No mínimo 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), sem contabilizar abrigo para auto, piscina, edícula, varanda e terraço.

§ 2º - Não são permitidas construções pré moldadas e pré-fabricadas em madeira.



15

Artigo 92º - No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento – C.A. igual a 1(um), devendo ser consideradas para efeito do cálculo de área máxima, além, da edificação principal, a edícula, se houver.

Artigo 93º - A Área de projeção da edificação sobre o(s) lote(s) não superior a metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é taxa de ocupação –T.O. igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote, SENDO INCLUÍDA NESTE limite, as áreas de projeção da edícula e abrigo de carros.

Artigo 94º - As edificações isoladas destinadas a estar, jogos, churrasqueira, banheiro e depósito terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura máxima interna de 3,00m (três metros) e altura máxima externa de 4,50m. (quatro metros e cinquenta centímetros). Poderão ser construídas na faixa do recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,0 m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas em uma das laterais e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo de 2,00(dois) m. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 30% (trinta por cento) da área da projeção horizontal da construção principal.

Artigo 95º - Não Poderá ser utilizada a cobertura (LAJE) da edícula como solarium OU QUALQUER OUTRA FINALIDADE.

Artigo 96º - As edificações citadas no item anterior não poderão ser construídas antes do início da construção principal.

Todavia após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, 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 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença.

Artigo 97º - 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 lote(s) ora compromissado(s), deverão ser previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito;

§ Único - A inobservância por parte do(s) ASSOCIADO(OS) 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 punitivas pertinentes.

Artigo 98º - Quando realizar a edificação no lote, respeitada todas as demais condições e exigências previstas nesta normatização, o associado obriga-se a:

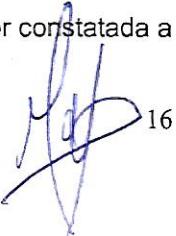
§ 1º - Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) de acordo com o padrão estabelecido pela Associação;

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

§ 3º - Nas laterais do recuo de frente (6,00 m), somente será permitido plantar arbustos com altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e/ou muros de contenção com altura máxima de 0,50m. (Cinquenta centímetros) a partir do nível natural do terreno, podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundos, com altura máxima de 2,00 m (dois metros) medidos do nível natural do terreno.

§ 4º - não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes. Para os lotes com taludes com altura superior a 1,00m a partir do alinhamento do lote com a rua, será permitido um guarda corpo com altura máxima de 1,00m na crista do talude, que deverá ser vazado. Para os lotes de esquina, este limite deverá ser respeitado no alinhamento principal, sendo permitidas cercas vivas com até 2,00m de altura nos alinhamentos secundários.

§ 5º - será permitida a construção de muro de contenção para lotes em declive, onde for constatada a


16

necessidade de aterro, de altura estritamente o necessário acompanhando o perfil natural do terreno.

Artigo 99º - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo o mesmo atender aos requisitos da construção a ser erguida.

Artigo 100º - As demais restrições quanto à Construção deverão ser respeitadas conforme apontado no Contrato de Compromisso de Venda e Compra assinado pelo comprador do lote, quando de sua aquisição.

Artigo 101º - As restrições quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos e à construção contidas neste Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais.

Capítulo X – AFASTAMENTO DAS DIVISAS

Artigo 102º - A construção principal deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

Recuo de Frente	: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento;
Recuo de Fundos	: 5,00m (cinco metros) medidos da divisa aos fundos;
Recuo Lateral	: 2,00m (dois metros conforme legislação Municipal atual LC 714/18) de cada lado, medido a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para construções acima de 4 metros de altura, a partir das divisas laterais para construções com mais de um pavimento.

§ 1º - Todos os recuos mencionados acima serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, terraços, jardineiras, e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

§ 2º - Será permitido nas construções com mais de um pavimento, a utilização apenas nos recuos laterais, para a locação de dutos destinados exclusivamente para churrasqueiras, lareiras e fornos, respeitando o avanço máximo de 0,50 m. (cinquenta centímetros) no recuo, a partir do 2º pavimento e possuindo a dimensão máxima de 1,00 m. (um metro) de largura por 0,50m. (cinquenta centímetros) de profundidade.

Artigo 103º - No caso de abrigo para autos, sua construção será permitida com extensão no máximo de 10,00m (dez metros) **medidos a partir do alinhamento frontal do abrigo**, podendo encostar a construção numa das divisas laterais, respeitando o pé-direito máximo de 3,00m (três metros);

§ 1º - o muro do abrigo para auto deverá respeitar a altura máxima de 2,00m., (dois metros) podendo ser seguido de pilares para sustentação da cobertura.

§ 2º - não será permitida a utilização da laje acima do abrigo para auto, referente a faixa do recuo lateral Obrigatório, seja para varanda, terraço, jardineira ou qualquer outra finalidade.

§ 3º - caso a cobertura do abrigo para auto tenha o cimento do telhado em direção ao muro de divisa, será obrigatório a utilização de calha e a apresentação do detalhe do sistema de captação de águas pluviais e a indicação da mesma na planta de cobertura.

Artigo 104º - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente do(s) lote(s).

Artigo 105º - A faixa do recuo da frente só poderá ser usada como jardim ou jardineira, não podendo ter outra utilização.

Artigo 106º - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Para a rua principal: 6,00m (seis metros) medidos a partir do alinhamento frontal;
- Para a rua secundária: 3,00m (três metros) medidos a partir do alinhamento secundário;
- Recuo de fundos: 3,00 m (três metros) medidos a partir do alinhamento dos fundos do lote;
- Na lateral contígua ao alinhamento da rua principal e na lateral oposta ao alinhamento da rua secundária: 2,00 de cada lado (dois metros conforme legislação Municipal atual) para construções com até 4 metros de altura, medido a partir das divisas laterais para construções terreas, e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais para construções com mais de um pavimento;
- Os lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes de esquina deverão ter recuo de frente de 6,00 m (seis metros) para ambas as ruas.

Artigo 107º - Tanto para os lotes de esquina como para os demais entende-se por Rua Principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote. Tais ruas deverão ser identificadas mediante consulta no item 8 do quadro resumo do Contrato de Compra e Venda do Lote.

Artigo 108º - Locar em planta o sistema de esgoto contendo caixa de inspeção, caixa de gordura, Fossa Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro, conforme a NBR 7229/93 e atualização NBR 13969/97.

Artigo 109º - Preferencialmente, a Fossa Séptica deverá estar localizada no recuo de frente do lote, facilitando o acesso de caminhão limpa fossa, porém nos casos de lotes em declive, será permitida a locação da fossa séptica e sumidouro nos fundos do lote.

Artigo 110º - Não será permitido locar em planta o abrigo de gás no recuo da frente. Este poderá estar alocado em um dos recuos laterais, desde que anexo à construção principal.

Artigo 111º - O recuo dos fundos, só será substituído caso haja edícula e a mesma deverá respeitar as normas constantes deste regulamento, e esta faixa de área permeável deverá ser respeitada entre a edificação principal e a edícula.

Artigo 112º - Na faixa de recuo de fundos será permitida a construção de piscina, que deverá respeitar o afastamento das divisas e da construção de no mínimo 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros); caso a piscina seja implantada na frente do lote respeitar o recuo frontal obrigatório de 6,00m. (seis metros) e na rua secundária 3,00m. (três metros).

§ 1º - Todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes de cobertura não excedam a largura máxima de 1,00m. (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com decréscimo de 1,00 m. (um metro);

§ 2º - O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Regulamento implicará em notificação ou multa conforme o critério a ser adotado pela Associação.

Capítulo XI – Da Execução das Obras

Artigo 113º - O associado deverá sempre manter a Segurança do Residencial e a Associação informada por escrito sobre o início da obra conforme Capítulo II Seção III deste Regulamento.

§1º - É proibido o trabalho aos domingos e feriados, bem como no período diferente do horário comercial, conforme artigo 120º. Nos dias úteis entre feriados durante a semana o trabalho será permitido.

Aos sábados somente será permitido no horário das 08h00 às 12h00. A presença do associado na obra não autoriza o descumprimento desta proibição, cabendo a Diretoria ou os órgãos de segurança da Associação vir a suspender quaisquer atividades irregulares.

§ 2º - As áreas de passeio, faixa entre o pavimento asfáltico e o alinhamento frontal do lote, 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 dada a devida autorização formal da Diretoria, após a mesma receber a solicitação formal do associado para sua análise e deliberação.

Artigo 114º – O Associado deverá manter no local da obra, uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação.

Artigo 115º – Deverá permanecer na obra, a placa do responsável técnico com CREA, nº do Registro na Prefeitura, nº do Alvará de Aprovação, data da Aprovação na Associação.

Artigo 116º – O associado deverá providenciar telas de proteção, para evitar que os vizinhos sejam atingidos por detritos, sempre que necessário.

§1º - Além da tela de proteção, o **Associado deverá providenciar o fechamento da obra com tapumes, conforme padrão estabelecido pela Associação no Termo de Compromisso entregue e assinado pelo Associado ou seu responsável técnico.**

§2º - No caso em que os tapumes de fechamento das divisas laterais e de fundo sejam substituídos pela execução do muro de divisa, aprovado em projeto pela Associação, este deverá estar totalmente concluído.

§3º - Os lotes de apoio também deverão receber o mesmo tipo de fechamento do canteiro de obra.

§4º - Não é permitido o fechamento do canteiro de obra e lote de apoio fora do padrão estabelecido pela associação.

Artigo 117º – A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pela Associação e pela Prefeitura Municipal, sob pena de embargo.

Artigo 118º – Fica vetado os serviços de terraplenagem, o início da obra e a entrada de materiais no empreendimento, sem que a Associação dê autorização formal para o Associado, após a aprovação do projeto residencial pela mesma.

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

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

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

Artigo 119º – 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 Capítulo II – Segurança – Seção III – do acesso de empregados e fornecedores desse Regulamento.

Artigo 120º - O horário de funcionamento das obras será de segunda à sexta feira, das 08h00 às 17h00 e aos sábados das 08h00 às 12h00, exceto serviços de manutenção que não produzam barulhos que possam incomodar os demais moradores e desde que sejam acompanhados pelo associado.



Artigo 121º – Não será permitida a circulação ou permanência de operários nas áreas comuns ou nos canteiros de obras, após o horário de funcionamento das obras previsto no Artigo 120º, sendo que haverá uma tolerância de 30 (trinta) minutos para a saída dos mesmos.

Artigo 122º – Não será permitido o pernoite de funcionários de obras nas mesmas.

§ 1º - Os prestadores de serviço não poderão receber visitantes, na obra;

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

Artigo 123º - Não será permitido adentrar em obras alheias, sem a expressa autorização do Associado da mesma, ou mediante autorização da Diretoria dessa Associação.

Artigo 124º - O Associado, mediante projeto aprovado, 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 125º - 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, com fossa séptica e sumidouro.

Artigo 126º - 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.

Artigo 127º - 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, além dos órgãos públicos responsáveis.

Artigo 128º - Os Associados e, em seu nome, os construtores e empreiteiros são obrigados a cumprir integralmente o Contrato de Compromisso para Aprovação de Projetos e Execução de Obras, pôr eles assinado com a Associação, quando da aprovação do projeto.

Artigo 129º - Visando garantir o cumprimento desta regulamentação, inspeções periódicas serão realizadas por responsável designado pela associação, que informará caso exista necessidade de correções.

§ 1º - Ao final de cada uma das etapas abaixo, é obrigatório por parte do Associado ou responsável técnico da obra encaminhar à Associação uma solicitação por escrito de Pedido de Vistoria, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

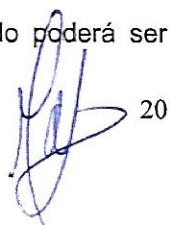
- Vistoria quanto a Locação/Fundação
- Vistoria quanto ao término da obra

§ 2º - As vistorias mencionadas no parágrafo acima deverão ser realizadas pela Associação em até 07 (sete) dias úteis, após o protocolo de recebimento pela Associação desse Pedido de Vistoria.

§ 3º - Estando o Termo de Vistorias assinado, e o Associado não solicitando as vistorias mencionadas acima, implicará em notificação sujeito a multa.

§ 4º - Manter os muros de divisa, se construídos em alvenaria, com acabamento pelo lado exterior, sendo, no mínimo, acabamento regular e contínuo com chapisco e pintura no mínimo da cor branca, quando confrontados com áreas ainda sem construção.

Artigo 130º – Em caso de obras paralisadas, pôr mais de 60 (sessenta) dias, o associado poderá ser



20

notificado a fechar com tapumes sua obra pela Diretoria, 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, desde que, devidamente discriminado no mesmo.

Artigo 131º - 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, será passível de multa e execução 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 um critério de animais nocivos.

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

Artigo 132º - Somente será permitido a utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, mediante autorização pôr escrito do Associado do mencionado lote, entregue à Associação, antes do início da obra.

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

Artigo 133º - Os Associados obrigam-se a permitir a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou pôr terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

- A destinação do esgoto da residência e anexo(s) a ser(em) construído(s) deverá prever sumidouro e filtro anaeróbio, de acordo com a norma da ABNT (NBR 7229/93 e NBR 13.969/97), sendo expressamente vedado seu lançamento na rede de águas pluviais do loteamento. O sumidouro e o filtro anaeróbio deverão respeitar recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa.
- O lançamento de águas pluviais ou de piscina deverá ser efetuado na via pública, desde que por meio de condutores subterrâneos até o meio-fio ou sob a calçada, até a boca-de-lobo mais próxima.
- Todo e qualquer proprietário de lote deste loteamento fica obrigado a ceder passagem, em regime de servidão, para águas pluviais para lote vizinho, desde que seja constatada impossibilidade técnica de escoamento em função da topografia.
- A servidão será concedida preferencialmente em faixa de recuo obrigatório lateral ou de fundos determinados no Artigo 102 e 106 deste regulamento, afastada das fundações da edificação e dos muros, de modo que atenda a vazão necessária e não prejudique aos vizinhos.
- Fica a cargo do usuário da servidão a manutenção da mesma, mas, caso o lote de passagem de servidão venha a executar obras ou reformas e interfira em mudanças na servidão, caberá a este a responsabilidade técnica e financeira pela nova execução da servidão.

- Lotes sujeitos a passagem de servidão, quando edificados, deverão prever 01 (um) tubo de 150 (cento e cinquenta milímetros) de diâmetro mínimo sob a edícula e áreas pavimentadas da faixa de recuo lateral, para posterior passagem da tubulação pelo usuário, sem transtornos ao cedente. A tubulação prevista deverá ultrapassar 1,20m (um metro e vinte centímetros) das áreas pavimentadas e da edícula. Será de responsabilidade do proprietário cedente a previsão para passagem de servidão e a alteração de servidão já executada em lote a ser edificado.
- Lotes que necessitam passagem de esgoto e águas pluviais em regime de servidão deverão solicitar anuência do proprietário cedente anteriormente à execução dos serviços.

Artigo 134º - Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do(s) Associado (s) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão pôr conta do(s) Associado (s).

Artigo 135º - 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 136º - O(s) Associado (s) responde(m) pôr 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(em) ou vier(em) a causar a terceiros, pôr se localizar(em) em lugar ou terreno diversos do que adquiriu(ram).

Capítulo XII – Das Disposições Gerais

Seção I – Das Penalidades

Artigo 137º - A transgressão, pôr ação ou omissão, ou registro de desvios a este Regulamento Interno, sujeitará o morador ou associado à advertência pôr escrito (notificação) em todos os casos, ou mesmo a multa.

Artigo 138º - A Multa poderá ser aplicada ao associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso de limpeza de lotes; o associado receberá uma notificação pôr escrito, com a identificação da data da ocorrência, nome do associado e ou morador, quadra, lote e a irregularidade praticada.

O associado terá um prazo de 15 dias para o direito de resposta, 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. 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 depois de comunicado ao associado infrator, poderá providenciar o reparo do dano causado dentro do menor prazo possível, ficando o associado infrator responsável pelo ressarcimento à Associação do valor gasto, mediante a apresentação de notas e recibos dos materiais e serviços executados, o qual deverá fazê-lo no 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 juridicamente.

Artigo 139º - 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 140º - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão. Nos casos de notificação sobre irregularidade graves detectadas em inspeções ainda nas primeiras etapas da obra (alicerce ou fundações) que indiquem claramente a transgressão dos recuos especificados, a multa poderá incidir diariamente, caso fique comprovado patente de descumprimento da notificação antecipada.

Artigo 141º - O valor da multa será fixado conforme tabela de infrações elaborada pela Diretoria da Associação, conforme delegação de poderes aprovada na Assembleia Geral Ordinária de 08/11/2008, 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



22

assinado, encaminhado diretamente à Diretoria da Associação será considerado como evidência suficiente para a aplicação de notificação e, caso necessário, a respectiva multa.

Artigo 142º - 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 143º - Este Regulamento entra em vigor imediatamente a partir da sua aprovação em assembleia geral, tendo sua vigência por prazo indeterminado, sendo que serão permitidos 30 (Trinta) dias para a regularização dos itens em desacordo com o mesmo.

Artigo 144º - Ficam revogados quaisquer disposições em contrário.

Artigo 145º - Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada em Assembleias Gerais.

Artigo 146º - Nos casos omissos ao Estatuto Social e ao Regulamento Interno, caberá a Diretoria e respectivas Comissões, quando houver, deliberarem sobre as decisões a serem tomadas.

Atibaia, 13 de dezembro de 2019.



MARCELLO REYES BRUNO
DIRETOR PRESIDENTE



2.º TESOLINTO
ATIBAIA/SP