



REGULAMENTO INTERNO

O presente regulamento interno tem por finalidade normatizar a vida funcional da Associação de Proprietário de Lotes do Loteamento Residencial Colinas do Paratehy no tocante à ordem interna, segurança de sua área física e bem estar dos associados, sendo parte integrante e indissociável do Estatuto da associação.

I - DA SEGURANÇA

1. As portarias, social e de serviço, constituem as únicas vias de acesso ao Residencial, sendo que aos prestadores de serviços de qualquer natureza, permissionários de serviços público, funcionários do Residencial e outros em condição similar, **são obrigatório o uso da portaria de serviço para o acesso e saída do Residencial, sendo que os mesmos deverão estar sempre com identificação.**

2. Aos profissionais liberais que prestam assessoria permanente em obras (engenheiros, arquitetos etc.), aos corretores de imóveis do plantão de vendas, enquanto perdurar a prestação de seus serviços neste Residencial, e aos veículos de transporte de escolares **é facultado o uso da portaria social para o acesso do Residencial, sendo que os mesmos deverão estar sempre com identificação.**

3. A entrada e saída dos residentes e proprietários do Residencial serão única e **exclusivamente através da portaria social, em via de acesso específico, sendo que os mesmos deverão estar sempre com identificação.**

4. Aos residentes e proprietários de lotes será fornecido adesivo de identificação para veículos visando facilitar o acesso mediante uma rápida conferência pela portaria, sendo;

- a. O adesivo deverá ser afixado preferencialmente no canto inferior esquerdo do pára-brisa do veículo, internamente;
- b. No caso de venda do veículo, o adesivo deverá ser retirado e devolvido à Associação para o fornecimento de um novo; no caso de furto ou roubo do veículo ou, ainda, simples extravio do adesivo, o fato deverá ser comunicado imediatamente;

5. Os prestadores de serviços serão cadastrados pela Associação e a eles será fornecido um crachá nominal identificativo de sua condição, cujo uso será obrigatório (afixado na altura do tórax) quando da circulação na área física do Residencial, e quando da saída, o mesmo deverá ser devolvido, **sendo que na entrada e saída dos mesmos, deverá ser feita vistoria nos veículos;**

6. É dever do Associado, que estiver edificando sua obra, indicar ao Presidente da Associação, o número de operários lotados na construção; preencher ficha de controle de materiais de sua propriedade que estão sendo utilizados na obra, para fins de conferência quando da saída dos operários; fornecer cópia de documento (RG / CIC) das pessoas contratadas, para fim de cartão de identificação, que será exigido como condições de acesso e circulação nas dependências da Associação. A falta do cadastramento impedirá a entrada do prestador de serviço na área física do Residencial;

7. O descredenciamento de prestador de obra também é de responsabilidade do Associado mediante recolhimento imediato do crachá e comunicação do fato à Administração da Associação;

8. Cumpre ao residente, cadastrar junto à Associação todo e qualquer funcionário particular. (Babás, motoristas, jardineiros, auxiliares domésticas etc.).



9. Não será permitida a entrada de visitantes que não tenham vínculo com moradores sem o acompanhamento de um corretor;
10. A entrada de visitantes que tenham vínculo com moradores, só será permitida mediante autorização do mesmo;
11. Registrar-se-à, nas portarias, a entrada e saída de pessoas/veículos na área física do Residencial, consignando-se nesse os horários de entrada e saída respectivamente, qualificação pessoal do motorista, motivo da entrada e local específico a ser visitado;
12. São proibidas a entrada na área física do Residencial, de ambulantes, mão-de-obra a procura de emprego e qualquer outra pessoa cuja permanência não atenda aos interesses da segurança;
13. Cumpre ao morador **comunicar com antecedência a portaria** acerca do recebimento de visitas, entregas de qualquer gênero, materiais de construção em geral, uso das áreas de lazer e esportivas por convidados ou qualquer evento que não seja de rotina, visando com isso facilitar a tarefa de controle de portaria, devendo a Portaria confirmar a entrega junto ao morador;
14. A comunicação acima referida poderá ser feita na Administração da Associação ou diretamente nas portarias;
15. Cumpre ao morador, em caso de viagem, o preenchimento do formulário próprio existente na Administração da Associação; tal procedimento tem por objetivo direcionar a atuação da segurança para sua residência durante o período de ausência.
16. É expressamente proibido transitar nas dependências da Associação, **em velocidade acima de 30km/h**. Os Associados deverão obedecer a este padrão máximo de velocidade, bem como orientar seus convidados e prestadores de serviços, sob pena de responder pelas notificações e multas de caráter administrativo, quando à desobediência desta norma de segurança.
17. Nos termos da legislação nacional de trânsito, não será permitida a condução de veículos por menores de 18 anos, bem como inabilitados, sendo que, constatadas tais irregularidades, será autuado o Associado responsável.
18. Os condutores de motocicletas deverão obedecer às normas mínimas de segurança, em especial a obrigatoriedade do uso de capacete, observando-se o contido nos artigos acima dispostos.

II – DOS HORÁRIOS COMUNS

1. Aos proprietários de lotes não existe restrição de horário para entrada e permanência na área física do RESIDENCIAL;
2. A entrada e período de permanência de pessoas que estejam autorizadas por proprietários e moradores serão registrados pela portaria, devendo os prestadores de serviços observar o item 3;
3. A execução de serviços civis e entrega de materiais de obra/construção, só serão permitidos nos seguintes horários: de segunda à sexta das **08h00 às 17h00** e aos sábados das **08h00**



às **11h00**, exceto **mudança e entrega de móveis** que poderão ser feitas aos **sábados até às 12h00**.

4. Os prestadores de serviços autorizados ao cumprimento de horários distintos ao estipulado no item anterior (babás, empregadas domésticas etc.) devem informar o horário de serviços quando do cadastramento;
5. A circulação de veículos comerciais deverá respeitar os seguintes horários: de Segunda à Sexta das 08h00 às 17h00 e aos sábados das 08h00 às 11h00, devendo ser informado pelo proprietário do lote à portaria, a fim de recepcionar e liberar a respectiva entrega.
6. Observar-se-à o estipulado em Lei no tocante ao horário de silêncio;

III – DAS NORMAS GERAIS DE PROCEDIMENTO

1. Aplicar-se-à à área física do Residencial as mesmas regras e circulação definidas no CÓDIGO NACIONAL DE TRÂNSITO E SEU REGULAMENTO.
2. As vias de trânsito devem ser usadas preferencialmente para a circulação de veículos, sendo proibido o trânsito de carrinhos de rolimã ou similares que, conhecidamente, causem danos às vias e a colocação de caçambas do tipo papa entulho;
3. O acesso de visitantes às obras somente será permitido com a autorização do seu proprietário.

IV – DAS ÁREAS DE USO COMUM/SOCIAIS

1. São consideradas áreas de uso comum:
 - Lagos e espelhos d'água;
 - Quadras esportivas;
 - Trilha ecológica;
 - Bosques;
 - Praças;
 - Salão de festas;
 - Piscina;
 - Demais áreas definidas no Loteamento.
2. As áreas sociais da Associação constituem patrimônio exclusivo de todos os Associados, sendo vetado o uso individual, salvo mediante autorização expressa da Diretoria. Nenhuma área comum ou social poderá ser utilizada por terceiros, exceto com autorização da Associação e com acompanhamento de um Associado Responsável.

Parágrafo Único – A utilização da piscina, sauna e academia é exclusiva dos moradores, sendo que será obrigatória a apresentação de exame médico, devendo o mesmo, ser renovado a cada 90 (noventa) dias. Após este prazo, deverá o morador apresentar a renovação para que seja liberado seu uso.

3. Pessoas estranhas ao Quadro Associativo não poderão utilizar a áreas sociais, salvo se acompanhadas do Associado, que arcará com todo e qualquer prejuízo que os mesmos possam causar ao patrimônio da Associação.



4. Poderão os Associados requisitar as dependências sociais esportivas, para jogos coletivos. Tal solicitação deverá ser encaminhada à Diretoria, com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias.
5. Os materiais esportivos deverão ser requisitados com funcionário responsável, devendo o associado zelar pelo seu uso, sob pena de responder pelo ressarcimento do prejuízo causado.
6. Não será permitida, portanto expressamente vetada, a prática de jogos de azar, nas dependências da Associação.
7. O salão de festas somente poderá ser requisitado e utilizado pelo Associado, quando reservado junto à Administração, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento. O Associado arcará com o pagamento de 50% da taxa de contribuição no ato da reserva. Valor este destinado à limpeza e conservação do local. Estará impedido de utilizá-lo aquele que estiver em atraso com a taxa da associação;
8. Na utilização dessas áreas deverão ser respeitadas as seguintes regras:
 - Nos lagos e espelhos d'água, é proibida a pesca, natação, assim como outras atividades aquáticas;
 - As quadras esportivas somente poderão ser utilizadas para a finalidade a que se destinam, respeitando-se o horário das 08h00 às 22h00. Na sua utilização terá preferência o associado que reservá-lo com antecedência. Não poderá efetuar a reserva, aquele que estiver em atraso com a taxa de manutenção. A reserva será feita junto à secretaria da Associação devendo ser respeitado o período máximo de duas horas por associado.
 - A retirada de materiais para a utilização nas quadras se realizará, mediante apresentação de documento. A devolução dos mesmos deverá ser igual ao estado em que foi retirado, sendo que no caso de danos, a responsabilidade será daquele que os retirou.
 - Na trilha ecológica não será permitida a entrada de bicicletas e veículos, inclusive motos e ciclomotores. Nesta área é aconselhável que crianças sempre estejam acompanhadas de seus pais ou responsáveis;
 - É proibido utilizar a pista de cooper como ciclovias e vice-versa;
 - A utilização por um visitante somente será possível quando este estiver acompanhado de um associado, que ficará responsável pelos atos praticados por seu convidado;
 - É proibida a utilização de aparelho sonoro em alto volume, devendo ser respeitado à legislação municipal, quanto aos níveis de ruídos urbanos permitidos;
 - Os brinquedos do playground destinam-se as crianças de até 12 anos.

V – DA LIMPEZA DOS LOTES

1. É da responsabilidade do proprietário do lote a limpeza e manutenção.
2. A limpeza do lote deverá ser executada com observação dos seguintes critérios:
 - Limitar a limpeza às divisas do lote.



- Manter a vegetação rasteira podada, sem retirá-la a fim de evitar erosões;
 - Preservar sempre que possível, as árvores existentes, evitando supressão desnecessária;
 - Observar o sentido de queda das árvores quando do corte, tomando cuidado com as residências vizinhas e rede elétrica;
 - Retirar do lote o material desmatado;
 - É terminantemente proibido, colocar fogo no material resultante da limpeza, ou para efetuarla.
3. Caso o proprietário não faça a limpeza, a mesma será realizada pela Associação, a qual cobrará do Associado, após notificação emitida a este, o valor total dos serviços.

VI – DAS PLANTAS E CONSTRUÇÕES

Integram-se no presente Regimento Interno, em aplicação subsidiária, todas as normas federais, estaduais e municipais, relativas a construção civil e meio ambiente, observadas, ainda, as disposições expressas no Contrato de Compra e Venda do Imóvel e Estatuto da Associação.

Parágrafo Único - A aprovação das plantas serão baseadas no “REGULAMENTO DE CONSTRUÇÕES NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL COLINAS DO PARATEHY”, **sendo este supletivo e prevalecente às legislações municipais**, tanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Este regulamento visa precipuamente o uso adequado do lote e garantir a valorização da propriedade.

A)-Do Projeto

1. Os projetos necessários às construções civis deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros civis), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Os 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, para que obedeçam as restrições de uso do solo, impostas pelo Loteamento. Após a aprovação das plantas, pela Associação, deverão as mesmas ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio interessado.

GENERALIDADES

- 1.1 - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações estaduais, municipais e federais tanto quanto ao uso do solo como quanto à aprovação dos projetos.
 - 1.2 - As condições seguintes, de norma de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado.
- Para aprovação pela **ASSOCIAÇÃO**, deverão ser apresentados 04 (quatro) jogos, contendo toda documentação necessária. Os jogos serão compostos de:



1ª - Plantas do projeto a ser apresentado ao Orgão da Prefeitura obedecendo Lei Complementar N. 22 de 19 de Novembro de 2003 e Decreto N. 4636 de 24 de Novembro de 2003- Lei de Contorno.

2ª - Plantas baixas do projeto contendo: planta de pavimentos, planta de cobertura, locação de fossa séptica, locação de filtro anaeróbico, locação de rampas e áreas de acesso à edificação, (escadas, rampas e rodagens e área ajardinada), detalhes de escada, notas, tabelas de iluminação e ventilação de acordo com as normas sanitárias e outros itens necessários e suficientes para análise do projeto;

3ª - Levantamento planialtimétrico; dois cortes, duas fachadas;

4ª - Memorial descritivo da construção;

5ª - Memorial descritivo da fossa séptica e do filtro anaeróbico, com cálculos e desenho esquemático;

6ª - Memorial descritivo da piscina e desenho esquemático (quando existir);

- Nenhum projeto será aprovado, se não vier acompanhado de laudo topográfico. Este deverá ser providenciado por profissional habilitado (agrimensor ou topógrafo), pois esse laudo garante que o proprietário está construindo dentro dos limites de seu lote, de acordo com as normas de recuo já descritas.
- Após a aprovação pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, deverá ser apresentada cópia do Alvará de Construção e ao final, deverá ser apresentada cópia do Habite-se, sem o qual o Associado não poderá utilizar-se da mesma para moradia. Após a apresentação do Habite-se será realizada uma vistoria no local, sendo que o responsável pela obra/projeto, assinará um termo de responsabilidade do cumprimento das normas legais e estatutárias.

- Para aprovação de plantas serão devidos à ASSOCIAÇÃO, o equivalente a 01 (um) salário mínimo por projeto.

2. Somente depois da aprovação do projeto, pela Comissão de Obras da Associação e pelo Órgão Municipal competente, é que o proprietário poderá dar início a construção, recebendo em seu lote materiais e mão de obra especializada. O início da obra deverá ser avisado à Associação com antecedência de 15 (quinze) dias.

3. Para ter o projeto aprovado pela Comissão o proprietário de lote deverá:

3.1 – A Construção principal, obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, a serem contados a partir da alvenaria:

a – recuo de frente: 6,50 m (seis metros e cinqüenta centímetros), a partir do alinhamento;

b – recuo de fundos: 3,00 m (três metros), medidos da divisa dos fundos;

c – recuos laterais: 1,50 m (um metro e meio), de cada lado;



d- os beirais laterais, poderão ter no máximo 0,70 m (setenta centímetros), a contar da alvenaria;

3.1.1 – A faixa de recuo da frente, só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.

3.1.2 – No recuo de fundo será permitida a construção de caixa d'água, elevada com projeção máxima de 2 m. x 2 m. ou 1,5 m. de diâmetro e/ou piscina respeitando-se dois metros do alinhamento do fundo

3.2 – Em lotes de esquina, a construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: para a rua principal, 6,50 m, (seis metros e cinquenta centímetros) e para a rua secundária 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros), e recuo de fundos de 3,00 m. (três metros).

3.2.1 – Por definição: Rua Principal é a de menor testada do lote; Rua Secundária é a voltada para a maior dimensão do perímetro do lote.

3.3 – Nos lotes que possuem área “non aedificandi”, a construção poderá iniciar-se a partir da linha “non aedificandi”, desde que respeitados os recuos previstos.

3.4 – Somente será permitido rebaixamento de guia para acesso de veículos nos lotes num total de 8,00 m. (oito metros) em um ou dois lances, não podendo atingir boca de lobo.

3.5 - RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

3.5.1 - Não será permitida a construção de mais de uma residência unifamiliar em monobloco (edícula incorporada à construção principal) por lote prometido, e se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

3.5.2 - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamento para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc., exceto aqueles destinados ao uso da Associação de Moradores.

3.5.3 - É proibido o desdobro de qualquer lote, sendo permitido a união ou recomposição de dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um lote. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante.

a) - Para lotes contíguos por divisa de fundos, só serão permitidas a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, permanecendo os Recuos obrigatórios, salvo os recuos de fundo de um para o outro lote.

b) Não será permitida, em hipótese alguma, o fechamento ou a abertura externa de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da União ou recomposição dos lotes.



c) Na hipótese de um adquirente ser proprietário de 03 (três) ou mais lotes contíguos, poderá ele proceder à unificação dos mesmos de modo que eles formem um só todo, procedendo posteriormente, se assim lhe convier, ao desdobro da área total resultante da unificação, desde que tal desdobro resulte em dois lotes de igual metragem.

3.5.4 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações salvo durante a construção, quando serão permitidas placas do engenheiro e do arquiteto responsáveis pela construção. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ao exclusivo critério da associação, ficando desde já autorizada a **ASSOCIAÇÃO** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos.

3.5.5 - Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material ou árvores, sem prévio consentimento escrito pela **ASSOCIAÇÃO**. A execução de muro de arrimo não poderá alterar a condição natural do terreno vizinho.

3.5.6 Enquanto não iniciada a construção, não será permitido o uso do terreno para qualquer finalidade ou atividade.

4. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

4.1 – A área de projeção horizontal da construção não poderá ultrapassar 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote.

4.2 – Nenhuma habitação poderá ter mais que 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

4.2.1 – Além dos 02 (dois) pavimentos mencionados no item 4.2, poderá ser permitida a Construção de outros pavimentos, quando estilo de edificação e a topografia do terreno assim o exigirem, desde que aprovado pela associação.

4.2.2. – Para o caso de 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua, em havendo interesse de construção de garagem no subsolo, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 m. (um metro) acima do ponto mais baixo da guia fronteira do lote.

4.3 – Não será permitida a construção de muros no fechamento frontal do lote, nem nas divisas laterais do trecho compreendido pelo recuo de frente, no trecho restante poderá ser construído muro de 2,00 m. (dois metros) de altura, inclusive fundos.

4.4 – As construções deverão ter 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) como mínimo.

4.5 – Todo e qualquer Associado, será obrigado a dar servidão para passagem de águas e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão, toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

4.6 – Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida, a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção ou uso de um único guarda da obra; 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, bem como os materiais deverão ser removidos do lote.

4.7 – No caso de verificar-se a paralisação no período de 120 (cento e vinte) dias ou término da obra, a ASSOCIAÇÃO, decidirá e tomara as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório e demais providências, sendo certo que as despesas daí advindas correrão por conta exclusiva do proprietário do lote.

4.8 – Nos projetos de hidráulica, deverão ser previstos separação e tratamento para água servidas e saponificadas, esta, obrigatoriamente será tratada por processo de tratamento de esgoto, conforme observado no item 6º, do Capítulo VI.

4.9 – O **proprietário do lote deverá construir fossa séptica e filtro anaeróbico, de acordo com a NBR-7229/93 da ABNT**, respeitando sempre o item 4.5 do presente instrumento, antes do início da edificação no lote.

4.10 – Fica proibido, qualquer tipo de queimada, que tenha como objetivo a eliminação da vegetação existente ou vegetação roçada.

4.11 – Todo entulho acumulado no lote durante a construção ou reforma deverá ser retirado do mesmo sob responsabilidade do proprietário do lote.

4.12 – Os trabalhos, na construção, somente poderão ser executados conforme determina o item 03, do Capítulo II.

4.13 – Os caminhões para uso das obras somente poderão circular no condomínio de 2ª. Feira à 6ª. Feira no horário das 08h00 às 17h00 e aos sábados das 08h00 às 11h00, sendo proibida a circulação dos mesmos aos domingos e feriados.

4.14 – Estar quite com suas obrigações junto à Associação.

4.15 – O canteiro de obra deverá obedecer rigorosamente aos limites de seu lote, disposição válida também para deposição de materiais e execução de massa. Nestes casos, é obrigatório o uso de contenção de madeira para evitar o escoamento dos materiais para leito carroçável.

4.16 – As áreas verdes, lindeiras ao canteiro e as calçadas, nenhum momento, poderão ser utilizadas para depósitos de materiais ou para alojamentos temporários.

4.17 – Os tapumes dos canteiros deverão obedecer aos limites do lote. O fechamento da obra com tapumes serão obrigatórios, caso ela fique paralisada por mais de dois meses.

4.18 – O canteiro de obra deverá possuir sanitário provisório em local adequado e ser mantido sempre limpo.

4.19 – É obrigatória a deposição dos lixos nos locais determinados pela Associação.

4.20 – É proibido jogar entulhos em lotes vizinhos, áreas verdes e de uso comum.

4.21 – Somente será admitida a utilização do lote vizinho como canteiro de obra mediante apresentação, perante a Associação, de autorização expressa do seu proprietário.

4.26 – O encarregado da obra não deverá permitir que seu canteiro seja local de reunião de desocupados e pessoas alheias ao serviço.



VII – NORMAS GERAIS ATINENTES ÀS CONSTRUÇÕES

1. Fica proibido o tráfego de **caminhões acima de seis toneladas**. No caso de caminhões de concreto, o mesmo não terá acesso se estiver acima desta capacidade, bem como é proibida a lavagem de qualquer veículo/caminhões nas ruas do loteamento.
2. É permitida a permanência de até 04 (quatro) funcionários na obra durante o período noturno, sendo proibida a permanência de seus familiares e de outras pessoas estranhas, bem como sua circulação pelas áreas da Associação, sendo que cumpre ao proprietário a responsabilidade sobre os mesmos e a informar os funcionários à Associação sobre a condição destas pessoas.
3. O alvará e o projeto aprovado deverão ficar em local de fácil acesso na obra, com a finalidade de que sua fiscalização pela Comissão responsável ou funcionário da Associação se faça de maneira rápida e objetiva, caso haja tal necessidade.
4. Na hipótese de alguma irregularidade na obra, o responsável deverá informar de imediato a Diretoria para que esta tome as medidas cabíveis.
5. A retirada de materiais e ferramentas somente será permitida mediante autorização do proprietário.
6. Após o término da obra, o proprietário deverá proceder à limpeza dos lotes vizinhos eventualmente utilizado no prazo máximo de trinta dias.
7. Será obrigatória a instalação de lixeiras e calçadas, as quais deverão observar os padrões estabelecidos.
8. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e edificações, inclusive os referentes à venda ou locação do imóvel.

VIII – DA EXECUÇÃO DE OBRAS

1 – Quando da realização da edificação no lote, deverão ser respeitadas todas as demais condições e exigências previstas na normatização de uso de lotes, obriga-se o associado cumprir, também o seguinte:

1.1 – Manter cópia do projeto aprovado e demais documentos legais à disposição da fiscalização Municipal, bem como placa de identificação do autor e responsável técnico pela obra, em local visível.

1.2 – Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplanagem atenderem aos requisitos da construção a ser erguida e a mesma deverá ter início, no máximo, em 45 (quarenta e cinco) dias após. Se não respeitado o prazo inicial, deverá o proprietário gramar o lote para evitar erosões e danos aos vizinhos.

1.3 – Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leito de rua, calçadas e canaletas) e, particularmente, nos casos de movimentação de terra, mesmo sendo executadas nos limites do lote, deverá ser previamente autorizada pela Associação, que, por sua vez, poderá ouvir a municipalidade a



respeito. A inobservação por parte do Associado possibilitará, quando essas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação da irregularidade às autoridades públicas, a fim de que sem essas providências será embargada a obra e adotadas as medidas punitivas pertinentes.

1.4 – Preservar as áreas verdes ou quaisquer outros bens da Associação, bem como a área da calçada de frente ao lote, que deverá estar totalmente gramada e livre de materiais e entulhos, sendo obrigatório o uso de caçambas para depósitos de resíduos.

IX – DO MEIO AMBIENTE

1 – É obrigação de todo cidadão cumprir as legislações federais, estaduais e municipais, que disciplinam a política de meio ambiente e, em particular, dos associados, no cumprimento das determinações emanadas deste Regulamento.

2 – Deverá o Associado, quando da apresentação do projeto arquitetônico da construção, apresentar projeto de jardinagem, com mínimo de 50% (cinquenta por cento) de área verde na frente do lote de sua propriedade.

3 – Caso venha ocorrer necessidade de supressão de árvores existentes no terreno, o Associado assume a responsabilidade de plantar o dobro do número de árvores suprimidas, no terreno ou em espaço existente na Associação, obedecendo a legislação ambiental vigente.

4 – É proibido praticar abuso, mau trato, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos bem como abandoná-los, obedecendo a legislação vigente.

5 – Todos os animais domésticos deverão ser cadastrados pela Diretoria Ambiental, a qual fornecerá uma placa de identificação ao animal, contendo informações de propriedade e localização. Os animais, que não portarem a referida placa de identificação, serão recolhidos e reunidos em local próprio, podendo ser retirado pelo proprietário, mediante o pagamento de uma taxa diária no importe de 20% (vinte por cento) do valor da taxa associativa.

6 – Cães, gatos e outros animais domésticos, somente poderão sair da área residencial na companhia do morador, equipando o animal com coleira e guia – focinheiras, no caso de animais agressivos –, sendo obrigatório o recolhimento de dejetos fecais, eventualmente depositados pelos animais. No caso de animais publicamente reconhecidos como agressivos, fica restringida a circulação com acompanhantes (familiares ou moradores) menores de 18 (dezoito) anos.

Parágrafo Único - Cães e gatos soltos na dependência da Associação serão recolhidos ao canil e aplicada a multa diária, prevista no capítulo X, deste Regimento Interno, a qual deverá ser paga, quando retirada do animal.

7 – É vedada a circulação de animais domésticos nas áreas sociais da Associação, ainda que em companhia do associado ou familiares.

X – DAS PENALIDADES

1) A transgressão aos dispositivos do Regulamento Interno e ao Estatuto acarretará as sanções previstas no quadro abaixo:

- a) **Advertência escrita;**
- b) **Multa.**



- 2) Conforme a gravidade da infração, assim considerada por consenso entre os Membros da Diretoria, aplicar-se-á diretamente a multa.
- 3) O Regulamento Interno e o Estatuto determinam a aplicação de multas, obedecendo o percentual proposto pela Assembléia, considerando como referencial o Salário Mínimo Vigente, da seguinte forma:
 - 3.1 – **Leve - 50% do valor apurado** – nas infrações leves que envolvam transgressões a cláusulas de conduta;
 - 3.2 – **Grave - 75% do valor apurado** – nas infrações que envolvam a má utilização das áreas do condomínio;
 - 3.3 – **Gravíssima - 200% do valor apurado** – nas infrações graves que envolvam segurança, higiene, animais, construção, legislação de trânsito e moral;
- 4) No caso de reincidência, **o valor da multa será aplicada em dobro**, tomando-se como base a última infração cometida da mesma espécie.
- 5) Os casos duvidosos serão sempre decididos por consenso entre os Membros da Diretoria.
- 6) O morador penalizado poderá apresentar pedido de reconsideração a Diretorias, dentro de 03 (três) dias úteis da data de recebimento da notificação de multa, demonstrando seu inconformismo e expondo os motivos disso, não se recebendo o que for protocolado fora do prazo.
- 7) A Diretoria terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para julgar o pedido.
- 8) Da imposição de qualquer multa caberá ainda, dentro de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação escrita e protocolada, com recurso a ser julgado pela 1ª Assembléia que se reunir, não se conhecendo o que for interposto fora do prazo.
- 9) No julgamento do recurso, a Assembléia Geral procederá à instrução sumária e oral sobre os fatos que resultaram na multa, ouvindo o associado em causa, as testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será confirmada, relevada ou alterada a multa, pelo voto da maioria.
- 10) A ausência do associado recorrente ensejará julgamento à revelia.

Parágrafo Único:- O associado que eventualmente sofrer aplicação da multa e recorre da mesma, caso não quite o débito, terá os direitos suspensos quanto ao uso das áreas de lazer da Associação, até a definição da Assembléia.

- 11) A data de pagamento estará condicionada ao mesmo dia de vencimento da taxa de manutenção, considerando a data de decisão final.
- 12) Em qualquer Assembléia Geral, os associados poderão impor multas a moradores que por infração se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o inciso supra, no que for aplicável. Dessa imposição não caberá recurso.

XI – DISPOSITIVO FINAL

1. Este regulamento entrará em vigor em 30 dias após a data da aprovação em Assembléia.

Assembléia, 17 de junho de 2004

***Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Residencial Colinas do Paratehy
MONTEREY VILLE***