

I - PRESSUPOSTOS .....	2
II – LOTEAMENTO .....	2
1 – DEFINIÇÃO DE ÁREAS.....	2
2 - NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS .....	2
2.1 – ÁREAS REFLORESTADAS .....	3
2.2 – PISTAS DE CAMINHADA.....	3
2.3 – LAGOS E AÇUDES .....	3
2.4 – ÁREAS VIÁRIAS E DE PASSAGEM.....	3
3 – NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS PRIVATIVAS.....	3
3.1 – RELATIVOS AO USO .....	3
3.2 – MANUTENÇÕES DO LOTE .....	3
3.3 – LETREIROS E ANÚNCIOS .....	4
3.4 – CRIAÇÕES .....	4
3.5 – CÃES .....	4
3.6 – ACERTOS JUNTO AS DIVISAS.....	4
3.7 – POLUIÇÃO .....	4
3.8 – COMEMORAÇÕES .....	5
3.9 - FOGUEIRAS, BALÕES E FOGOS DE ARTIFÍCIO .....	5
III – CONSTRUÇÕES / OBRAS .....	5
4 – CONSTRUÇÃO E APROVAÇÃO.....	5
5 – ÁREA DA CONSTRUÇÃO .....	5
6 – RECUOS .....	5
7 – CERCAS .....	6
8 – PAVIMENTOS.....	6
9 – SERVIDÃO.....	6
10 – FOSSAS SEPTICAS .....	6
11 – LIMPEZA E TERRAPLENAGEM.....	7
12 – CANTEIRO DE OBRAS .....	7
13 – ENTULHOS.....	7
14 – TRABALHADORES.....	7
15 – RECEBIMENTO DE MATERIAIS.....	8
16 – LIGAÇÕES DOS SERVIÇOS PÚBLICOS.....	8
III – SERVIÇOS REALIZADOS PELA ASSOCIAÇÃO.....	8
17 – PORTARIA E VIGILÂNCIA PATRIMONIAL .....	8
18 – FORNECIMENTO DE ÁGUA .....	9
19 – COLETAS DE LIXO .....	9
20 – MANUTENÇÕES .....	10
21 – SERVIÇOS DIVERSOS .....	10
IV – TITULAÇÃO DAS DESPESAS E RECEITAS .....	10
22 – DESPESAS .....	10
23 – RECEITAS .....	10
V – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	11
24 – VALOR DAS MULTAS .....	11
25 – VALOR DAS TAXAS .....	11
26 – COBRANÇA JUDICIAL .....	11
27 – VENDA E TRANSFERÊNCIA DOS LOTES.....	12
28 – ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO .....	12
29 – NORMAS COMPLEMENTARES AO PRESENTE REGULAMENTO .....	12
30 - DÚVIDAS E CASOS OMISSOS DO REGULAMENTO .....	12
31 – DECLARAÇÃO.....	12

## I - PRESSUPOSTOS

A **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA VICTÓRIA** foi criada em 06/04/2006, com a finalidade de promover a conservação e manutenção das áreas comuns (ruas, vielas, áreas de lazer, jardins, portaria, rede de drenagem pluvial e outros beneficiamentos e construções, existentes ou que venham a existir). Dentro de seu estatuto esta determinada a criação de um Regulamento Interno com o objetivo de:

- a) Propiciar condições para que a administração do Residencial seja exercida de forma consistente, organizada e eficiente;
- b) Estabelecer normas de convívio social, que assegurem tranquilidade, segurança, disciplina, conforto e respeito mútuo entre todos os proprietários;
- c) Harmonizar a utilização individual e coletiva das áreas privativas e comuns, com estrito cumprimento das normas legais e contratuais em vigor, bem como interesse da coletividade.
- d) O Regulamento Interno complementa o previsto tanto no Contrato de Compra e Venda como o previsto no Estatuto da Associação; estando os proprietários sujeitos ao cumprimento de todos esses instrumentos.

## II – LOTEAMENTO

### 1 – DEFINIÇÃO DE ÁREAS

Em vista do projeto arquitetônico e paisagístico e para melhor regulamentação dos direitos e deveres da coletividade o espaço físico se divide em:

- a) **Áreas de Uso Privativo** – Caracterizam-se pelo lotes, cuja finalidade é estritamente residencial;
- b) **Áreas Comuns** – caracterizam-se como sendo todas aquelas destinadas a jardins, praças, áreas verdes, calçadas, recreação, etc., que todos os proprietários poderão igualmente usufruir, respeitada a destinação e restrições específicas de cada uma delas;
- c) **Áreas viárias e de passagem** – caracterizam-se como sendo as destinadas exclusivamente ao acesso aos lotes e áreas comuns, bem como para implantação de redes de água, esgoto, energia elétrica, gás e demais serviços públicos quando disponíveis.
- d) **Áreas de Preservação Permanente** – As Áreas de Preservação Permanente são áreas de grande importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que têm como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas.

As normas para utilização das áreas do **RESIDENCIAL** têm a finalidade de assegurar o uso apropriado de cada área privativa, comum e viária e visam o atendimento dos seguintes princípios básicos:

- a) Proteção contra uso indevido ou danoso, prejudicial aos moradores e ao meio ambiente;
- b) Assegurar o adequado e razoável exercício da titularidade;
- c) Condicionar as construções, reformas e ampliações às finalidades e arquitetura compatíveis com o **RESIDENCIAL**;
- d) Evitar a desvalorização de todas as áreas e benfeitorias integrantes do **RESIDENCIAL**.

### 2 - NORMAS PARA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

As áreas comuns são de uso dos proprietários, moradores e transeuntes, que em qualquer caso se obrigam a cumprir com as posturas públicas relativas às normas de trânsito e de vizinhança, em complemento ao quanto já contido no presente Regulamento Interno.

Os danos causados decorrentes da má utilização das áreas comuns, como por exemplo, praças, canaletas, caixas de captação, paisagismo e outros; serão indenizados pelo infrator, na forma disciplinada no presente regulamento.

No caso de construção de quaisquer áreas de uso comum, adicionais a já existentes caberá a **ASSOCIAÇÃO** a regulamentação de seu uso.

## 2.1 – ÁREAS REFLORESTADAS

O **RESIDENCIAL**, conta com três áreas de reflorestamento, com o intuito de preservar os mananciais e lagos; tal reflorestamento foi realizado por determinação de órgãos competentes e é de responsabilidade dos Incorporadores.

Cabe a **ASSOCIAÇÃO** zelar pela manutenção dessas áreas não permitindo uso não autorizado das mesmas, dentro do que determina lei e este regulamento.

Não é permitido que seja retirada qualquer espécie vegetal ou animal que venha a ser introduzido nestas áreas, bem como a retirada de frutas que venham a ser produzidas pelas árvores frutíferas das áreas de reflorestamento, pois estas se destinam aos animais que sejam atraídos ou introduzidos nestas áreas.

## 2.2 – PISTAS DE CAMINHADA

As pistas de caminhada nas APPs (áreas de preservação permanente) ou nas áreas verdes deverão ser utilizadas para as atividades em questão, sendo vedado seu uso para patinação, bicicletas, skates, dentre outros.

## 2.3 – LAGOS E AÇUDES

O uso dos lagos e açudes para atividade de pesca é permitida exclusivamente aos proprietários e seus convidados.

Não é permitida a realização de atividades relacionadas com esportes náuticos, nos lagos e açudes do Residencial.

## 2.4 – ÁREAS VIÁRIAS E DE PASSAGEM

Ao conduzir veículos deverá ser seguida a regulamentação vigente no código nacional de trânsito; respeitadas as mãos de direção das vias públicas e mantida baixa velocidade, uma vez que as vias também são utilizadas para caminhada, bicicleta e existem crianças brincando. Os veículos só poderão trafegar pelas vias públicas, não sendo permitido acesso às pistas de caminhadas ou quaisquer outras dedicadas a lazer.

As vielas constantes do projeto do **RESIDENCIAL** não poderão ser fechadas ou ocupadas pelos lotes fronteiros. Todo disciplinamento de uso e manutenção das mesmas para instalação dos serviços públicos ou qualquer outro fim obedecerá aos critérios estabelecidos pela **ASSOCIAÇÃO**.

## 3 – NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS PRIVATIVAS

### 3.1 – RELATIVOS AO USO

As áreas privativas devem ter seu uso restrito a atividades de cunho exclusivamente residencial/uni familiar.

### 3.2 – MANUTENÇÕES DO LOTE

É obrigação e de responsabilidade do comprador, atendendo a prazos, critérios e memoriais, determinados pela **ASSOCIAÇÃO**, a execução e manutenção dos seguintes serviços:

#### ANTERIOR A EDIFICAÇÃO

- a) Manter o terreno roçado e mantendo-o livre de detritos, insetos, ratos ou outros animais nocivos à saúde;
- b) Manter o terreno livre de objetos que possam ser criadores de insetos transmissores da dengue;
- c) Manter condições para o perfeito escoamento das águas pluviais.

#### POSTERIOR A EDIFICAÇÃO

- a) Execução e manutenção do ajardinamento do recuo frontal com grama e arborização a critério do comprador, ficando proibido o plantio de árvores que, pelo seu porte, altura ou enraizamento, venham a provocar danos as calçadas, ruas, redes elétricas, muros, etc.. Caso já existam árvores estas não poderão ser retiradas;
- b) Limpeza e conservação dos terrenos, mantendo-os limpos, quanto mato ou outros detritos para evitar a proliferação de animais nocivos, insetos;
- c) Plantio de grama, execução de canaletas, caixas coletoras, tubos ou quaisquer outros serviços e obras necessários para evitar a erosão e assoreamento no terreno;
- d) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais suscetíveis de erosão, com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão;
- e) Execução de fechamento perimetral do lote (cerca viva obedecendo a prazos, memoriais e critérios estabelecidos pela **ASSOCIAÇÃO**;
- f) Manter gramada a área da calçada em frente ao lote;
- g) Manter condições para o perfeito escoamento das águas pluviais.

### 3.3 – LETREIROS E ANÚNCIOS

Nos lotes e nas edificações são proibidos a fixação de letreiros, faixas, placas, luminosos ou anúncios de qualquer espécie. Todo sistema de informação e comunicação interna obedecerá a critérios fornecidos pela **ASSOCIAÇÃO**. Excetua-se a esta determinação identificação do Engenheiro responsável em local visível e na parte da frente o terreno durante as obras e placas de venda do terreno ou imóvel.

### 3.4 – CRIAÇÕES

Não será permitida, mesmo em caráter privado, a criação de qualquer espécie de animais, inclusive aves, para fins comerciais admitindo-se, entretanto, a criação para consumo próprio, desde que confinada ao lote particular e não gerem desconforto aos demais proprietários pelo barulho ou mau cheiro, devendo ainda ser mantidas condições adequadas de higiene.

### 3.5 – CÃES

Os cães deverão ficar confinados dentro da propriedade e quando em via pública deverão portar coleira e guia junto ao seu condutor. Para aqueles ferozes, o condutor deverá também conduzi-lo com focinheira, evitando assim acidentes.

### 3.6 – ACERTOS JUNTO AS DIVISAS

Uma vez que o **RESIDENCIAL** foi construído na forma das leis Federais e Municipais, com um único acesso pela portaria; suas divisas com as estradas e propriedades que o circula, visam atender estas leis. Não sendo permitida em hipótese alguma a construção de portões ou entradas, bem como a circulação de pessoas por ela.

As divisas são feitas por cerca em arame farpado e sebe viva, Sansão do Campo, cabendo a **ASSOCIAÇÃO** sua manutenção, os proprietários deverão permitir o acesso ao lote para manutenção e poda da mesma.

Caso o proprietário corte a cerca ou construa qualquer tipo de passagem, fica a **ASSOCIAÇÃO** autorizada a recompor a cerca e se ressarcir dos valores gastos para tal; fica o proprietário responsável por garantir que seus funcionários também cumpram esta determinação.

### 3.7 – POLUIÇÃO

Ficam expressamente proibidas todas e quaisquer atividades que possam, de qualquer forma, constituir poluição ambiental, entendendo-se como tal a poluição do ar, sonora, visual, etc., que venha a prejudicar a harmonia, o sossego e a tranquilidade.

É considerado agente poluidor o descarte de resíduos oriundos das fossas sépticas, uma vez que oferece risco ao meio ambiente, com a contaminação do solo e mananciais, tal contaminação trás problemas de mortandade dos peixes e ao sistema de captação de água potável para distribuição; para evitar essa

situação deverá haver por parte do proprietário observância a regulamentação sobre construção da fossa séptica.

### 3.8 – COMEMORAÇÕES

O residencial destina-se a área de lazer, sendo assim é esperado que sejam feitas festas e comemorações e que nestas sejam reproduzidas músicas, porém estas festividades devem estar dentro de limites e do bom senso.

As comemorações e festas dadas pelos proprietários, a qualquer hora do dia ou da noite, pelo volume do som e a concentração de pessoas, não devem causar incômodo à vizinhança. Deve-se observar que após as 23:00h deverá ser mantido silêncio.

Em caso de reclamações deverá prevalecer o bom senso que será arbitrado pela **ASSOCIAÇÃO**.

### 3.9 - FOGUEIRAS, BALÕES E FOGOS DE ARTIFÍCIO

Não é permitida a soltura de balões ou queimadas de qualquer espécie, por parte dos proprietários, dentro do residencial. Tal proibição visa a proteção, segurança e resguardo das pessoas, propriedades, bens e das áreas circunvizinhas. No caso das fogueiras, muito comuns nas comemorações Juninas, deverá haver permissão da **ASSOCIAÇÃO**, após análise do local onde será acessa. A soltura de fogos de artifício deverá observar critérios de segurança definidos pela **ASSOCIAÇÃO**.

## III – CONSTRUÇÕES / OBRAS

### 4 – CONSTRUÇÃO E APROVAÇÃO

Não é permitida a construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras destinadas a fins estranhos ao da moradia.

A **ASSOCIAÇÃO** irá verificar, antes do início da construção, os recuos, cortes e aterros, problemas de erosão e assoreamento, o gabarito de altura, a localização da fossa séptica, transbordamento de resíduos originados pela fossa séptica, pontos de ligação de água e energia elétrica, conferência de marcos limítrofe; além de todas as normas complementares para o perfeito desenvolvimento das obras no **RESIDENCIAL**, respeito ao Regulamento Interno e Contrato de Compra e Venda.

As construções somente poderão iniciar após a sua completa aprovação junto aos órgãos competentes e somente poderão ser construídas obedecendo integralmente o presente Regulamento Interno.

### 5 – ÁREA DA CONSTRUÇÃO

A construção a ser executada em área privativa deverá ter área mínima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados). A ocupação máxima do solo, com áreas edificadas, é de 70% da área total do lote; a área livre deverá receber tratamento verde, mantendo assim a permeabilidade do solo.

No caso de existirem árvores plantadas em calçadas, oriundas do projeto paisagístico, as mesmas deverão ser preservadas.

A entrada de veículos deverá ser feita sobre as canaletas assentadas na rua, sem causar diminuição de vazão, para tanto não poderá haver desvio de curso ou obstrução da mesma. No método construtivo não utilizar madeira como forma e sim pisos cerâmicos. Caso a construção não observe estes critérios deverá ser refeita.

### 6 – RECUOS

Toda construção existente sobre o terreno deverá obrigatoriamente obedecer ao recuo mínimo de 6,00m (seis metros) da frente do lote nas ruas e alamedas; 2,00m (dois metros) nas laterais e 3,00m (três metros) nos fundos. As divisas entre lotes não poderão ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) devendo o responsável pelo lote manter no caso de cercas vivas a poda nesta altura.

A construção áreas de lazer e recreação como piscinas, churrasqueiras, quadras, campos de futebol entre outros poderão ocorrer de forma separada da construção principal, mas sempre obedecendo aos recuos mínimos previstos.

## 7 – CERCAS

Ao termino da obra o proprietário terá um prazo máximo de 90 dias para providenciar a instalação de cerca em seu terreno, respeitando as seguintes especificações:

- a) As cercas poderão ser executadas com arame liso ou alambrado ou tipo haras;
- b) O fechamento tanto com cerca como alvenaria, não poderá ultrapassar 1,20m de altura;
- c) O fechamento frontal do lote terá altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), respeitado sempre o recuo frontal, que será utilizado exclusivamente para jardim;
- d) O plantio de sebes vivas não poderá ultrapassar a altura máxima de 1,80m.

## NOTAS:

- a) A construção de cerca divisória por parte do proprietário vizinho não desobriga o proprietário lindeiro à construção de sua própria cerca, salvo em caso de acordo entre as partes.

## 8 – PAVIMENTOS

### Para os lotes em declive:

- a) Máximo de 2 (dois) pavimentos acima da máxima cota da guia frontal ao lote;
- b) Poderão ser desenvolvidos outros pisos inferiores, por escalonamento de acordo com o perfil do terreno, não se permitindo em cota inferior à mínima cota do terreno.

### Para os lotes em aclave:

- a) Máximo de 2 (dois) pavimentos na fachada frontal;
- b) Poderão ser desenvolvidos outros pisos superiores por escalonamento de acordo com o perfil do terreno;
- c) Excepcionalmente poderão ser admitidos outros gabaritos a critério exclusivo da **ASSOCIAÇÃO**, de forma a harmonizar a altura das construções, não se permitindo ultrapassar a altura de 9,00m (nove metros) acima da máxima cota da guia frontal do lote.

## 9 – SERVIDÃO

As faixas de recuo obrigatório, veja item 6.; são consideradas "non aedificandi" (área onde não se pode construir ou impermeabilizar o solo), de passagem de quaisquer equipamentos urbanos ou comunitários necessários, tais como: águas pluviais, água potável, esgotos, energia elétrica, telefones, gás canalizado, etc.

## 10 – FOSSAS SEPTICAS

Como o Residencial não conta com captação de esgoto por rede, cada proprietário deverá realizar a construção de fossa séptica, observado que a mesma seja construída com capacidade que comporte o número de ocupantes (calculado a ser realizado pelo engenheiro responsável pela obra); a construção deverá ser feita com 1metro de profundidade do nível da rua, não importando o corte do terreno; deverá ser deixado respiro para permitir esgotamento da mesma; deverá ser construído filtro com brita para filtragem de qualquer resíduo líquido proveniente da fossa, dentro da camada de solo. A **ASSOCIAÇÃO** fornecerá aos proprietários a descrição detalhada do modelo de construção e fará o acompanhamento da execução do serviço. Nos casos que a fossa despeje diretamente na rede de captação de águas pluviais o proprietário será notificado para correção do problema e será dado um prazo de 60 dias para execução da obra.

NOTA: Esta determinação visa preservar os mananciais do **RESIDENCIAL** e bem como não gerar desconforto aos próprios proprietários quanto a mau cheiro e atração de insetos e se estende às fossas sépticas já implantadas, devendo haver adequação a estas normas.

### 11 – LIMPEZA E TERRAPLENAGEM

Os materiais remanescentes da limpeza e terraplenagem deverão ser retirados e transportados, de forma a não promover o carregamento destes para o sistema de drenagem de águas e assoreamento dos lagos e fundo de vales;

Outros serviços de contenção à erosão (grama nos taludes, canaletas, etc.) também deverão ser executados antes do início da obra;

A cobertura vegetal natural existente deverá ser mantida até o início da construção para a preservação do solo e combate à erosão, ou substituída por grama natural;

### 12 – CANTEIRO DE OBRAS

Após a expedição do alvará da construção fornecido pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá cercar o local, inclusive para evitar acidentes, sendo permitida a construção de um depósito provisório para guarda de materiais e ferramentas, que deverá ser demolido se a obra não for iniciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da aludida expedição.

No início da construção deverá ser construída fossa séptica e local para que os profissionais que executam a construção possam realizar as necessidades fisiológicas. Em caso dos trabalhadores utilizarem os as áreas comuns ou outras propriedades para este fim o proprietário será notificado para as devidas providências.

É proibido o preparo de concreto ou a execução de qualquer outro serviço relativo à construção, assim como depósito de materiais (tijolos, madeira, areia, pedra, etc.), nas calçadas, vias públicas, recuos frontais, lotes lindeiros, tais materiais deverão ser recolhidos ao lote imediatamente após a sua entrega, evitando o estrangulamento do sistema viário e o carregamento dos mesmos para o sistema de drenagem.

No caso de obras já iniciadas, caso se verifique a paralisação por mais de 60 (sessenta dias), de forma a colocar em risco a segurança e salubridade dos demais moradores, a **ASSOCIAÇÃO** decidirá a respeito da demolição do depósito, sem prejuízo de notificar as autoridades competentes para as medidas cabíveis;

### 13 – ENTULHOS

A retirada de entulho, terra ou outros resíduos resultantes da execução de obras é de responsabilidade do proprietário, devendo este contratar pessoa ou empresa para removê-lo, sempre que o volume possa causar problemas de segurança ou propiciar a criação de animais nocivos ou insetos.

Todo o material que seja plástico, papel ou considerado lixo, deverá ser acondicionado para ser retirado nos dias de coleta do lixo domiciliar.

É expressamente proibido o lançamento de lixo, entulhos de obras ou qualquer outro material nas calçadas, recuos, vias públicas ou demais áreas ou mesmo em lotes ainda não construídos.

Após o término da obra todo o material remanescente deverá ser recolhido e descartado no prazo de 30 dias.

### 14 – TRABALHADORES

É responsabilidade do proprietário o envio de relação dos trabalhadores que trabalharam na execução das obras, bem como mantê-la atualizada; esta relação deverá ser enviada com antecedência a ASSOCIAÇÃO acompanhada de cópias do RG, CFF, comprovante de residência e uma foto 3x4; de posse destes documentos será expedido um crachá de identificação que deverá ser utilizado conforme determinação da ASSOCIAÇÃO.

Por questões de segurança os profissionais que estiverem realizando as obras não poderão usufruir das dependências do Residencial ou mesmo trazer suas famílias ou amigos para este fim.

Por questões sanitárias e trabalhistas, em nenhuma hipótese será permitido alojamento de empregados ou prestadores de serviços no depósito provisório destinado a guarda de materiais. Caso o proprietário tenha que realizar o alojamento dos trabalhadores ele deverá assinar termo assumindo total responsabilidade sobre os mesmos e disponibilizar infraestrutura mínima de habitação, conforme orientação da **ASSOCIAÇÃO**.

### 15 – RECEBIMENTO DE MATERIAIS

Os fornecedores de materiais ao fazerem a entrega deverão observar:

- a) A entrada deverá ser autorizada;
- b) A entrega poderá ser acompanhada pela **ASSOCIAÇÃO**;
- c) Deverão ser observadas as mãos de direção e velocidade reduzida dentro do **RESIDENCIAL**;
- d) Não poderá haver trânsito por terrenos;
- e) Devem-se observar dias e horários permitidos para o recebimento de matérias, conforme orientação da **ASSOCIAÇÃO**.

NOTAS:

- a) Em caso de haver dano a propriedades, ou itens do **RESIDENCIAL** como praças, canaletas, caixas de captação e outros; o dano deverá ser ressarcido pela Empresa fornecedora, caso não seja efetuado este ressarcimento caberá ao proprietário o pagamento.

### 16 – LIGAÇÕES DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

As ligações dos serviços públicos de água, energia elétrica, telefone, entre outros; bem como quaisquer elementos como campainha, iluminação do jardim, etc., serão obrigatoriamente subterrâneas entre a via pública e a construção.

## III – SERVIÇOS REALIZADOS PELA ASSOCIAÇÃO

O **RESIDENCIAL** é proposto nos termos das Leis Municipais; sendo que todo o serviço de manutenção das vias públicas, limpeza e conservação das áreas comuns, varrição, coleta de lixo, portaria, vigilância, captação e distribuição de água, conservação das árvores, ajardinamento das praças e calçadas, limpeza das bocas de lobo e sistema de águas pluviais, reposição de material de estruturação das ruas, estão a cargo da **ASSOCIAÇÃO**.

A **ASSOCIAÇÃO** está autorizada a contratar pessoas, empresas ou a estabelecer parcerias com empresas públicas ou privadas para a realização dos serviços descritos ou outros que sejam necessários;

Além dos serviços relacionados com o uso das áreas pertencentes ao **RESIDENCIAL**, cumpre a **ASSOCIAÇÃO** realizar aqueles relacionados com a salubridade e preservação do meio ambiente.

Não é de responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** a manutenção de quaisquer serviços, oferecidos ou que venham a ser oferecidos diretamente pelo poder público ou concessionário de serviço, como rede de energia, iluminação pública, telefone, entre outros.

### 17 – PORTARIA E VIGILÂNCIA PATRIMONIAL

Os proprietários, seus parentes, convidados e empregados deverão atender a todas as formalidades do controle de acesso determinadas pela **ASSOCIAÇÃO**, exibindo os documentos necessários e cumprindo as normas de funcionamento da portaria que vierem a ser expedidas em complemento ao presente Regulamento Interno e do qual passarão a fazer parte integrante.

Fica a **ASSOCIAÇÃO** autorizada a fornecer as autoridades policiais seus relatórios e demais controles de entrada e saída de pessoas e veículos.

Fica a **ASSOCIAÇÃO** autorizada a instalar, nas áreas de uso comum, circuito interno de câmeras de vídeo e alarmes, de forma a garantir ou melhorar os serviços prestados.

O sistema fiscalização e vigilância patrimonial não implicam em qualquer atribuição de responsabilidade à **ASSOCIAÇÃO**, por eventuais roubos, furtos, delitos ou contravenções de qualquer ordem que possam ocorrer no **RESIDENCIAL**.

Cabe aos proprietários, caso tenham interesse, a contratação de monitoramento de suas residências diretamente de prestadores de serviço habilitados para tal fim. O proprietário deverá informar a **ASSOCIAÇÃO** desta contratação e em que situação este prestador poderá acessar sua área privativa.

Os empregados, prestadores de serviços e corretores de imóveis interessados na revenda de terrenos ou residências, somente poderão adentrar ao **RESIDENCIAL**, acompanhados do proprietário do imóvel, ou deverão apresentar autorização na portaria, em duas vias, sendo que uma delas ficará retida na **ASSOCIAÇÃO**. No caso do corretor este deverá se identificar através de apresentação da carteira do CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).

## 18 – FORNECIMENTO DE ÁGUA

Em função do poder público ou concessionário do serviço não ter interesse de exploração deste serviço no Residencial, o fornecimento de água é realizado pela **ASSOCIAÇÃO** que efetua a captação por meio de poço artesiano, bem como a manutenção do sistema de captação, filtro e bombas de tratamento e da rede de distribuição.

Todos os terrenos deverão ter instalado cavalete para interligação com a rede de distribuição do **RESIDENCIAL**, bem como hidrômetro para controle do consumo de água; que deverá estar em lugar visível e com acesso permitido para a leitura.

O cavalete e hidrômetro deverão estar instalados de maneira que a **ASSOCIAÇÃO** possa fazer vistoria e leitura do consumo; caso a instalação atual não esteja dentro desta norma deverá ser feita a adequação.

Será efetuada cobrança pela utilização de acordo com determinação da **ASSOCIAÇÃO**, de maneira a permitir a manutenção do sistema de captação e distribuição e também coibir o abuso no consumo. (Item a ser aprovado em Assembléia Geral)

Fica expressamente proibido o uso da água distribuída para encher as piscinas, sendo o proprietário responsável pela aquisição de água para este fim.

Cabe aos proprietários a manutenção da rede de distribuição interna e caixas de água, estas deverão ser limpas anualmente ou em periodicidade maior a critério do proprietário.

Caso a **ASSOCIAÇÃO** identifique pela curva de consumo a possibilidade de vazamento interno o proprietário será notificado e será dado prazo para a correção do problema.

Nota: No caso do poder público ou concessionário do serviço ter interesse de exploração deste serviço no Residencial, passará a ser de sua responsabilidade a captação, manutenção do sistema e rede de distribuição; cabendo aos proprietários o cumprimento de todas as normas por eles estabelecidas na forma da lei, bem como o pagamento pela prestação de serviço.

## 19 – COLETAS DE LIXO

Em função do poder público ou concessionário do serviço não ter interesse de exploração deste serviço no Residencial, a retirada do lixo é executada pela **ASSOCIAÇÃO**; que deposita todo o material recolhido em local disponibilizado pela Prefeitura para este fim.

É responsabilidade do proprietário a instalada de lixeira, para acondicionamento dos sacos de lixo, a **ASSOCIAÇÃO** irá fornecer as características que devem ser utilizadas na instalação da mesma;

O lixo domiciliar deve ser acondicionado em sacos plásticos específicos para este fim, não utilizar sacolas plásticas de mercados;

O material resultante de poda das sebes vivas, grama ou qualquer outro arbusto ou árvores, deverá ser colocado em sacos plásticos de 100litros, não utilizar sacolas plásticas de mercados; em hipótese alguma

poderá ser lançado em terrenos vizinhos ou áreas verdes; este tipo de resíduo será retirado pela **ASSOCIAÇÃO** que cobrará uma taxa para este fim;

É expressamente proibido o lançamento de lixo, entulhos de obras ou qualquer outro material nas calçadas, recuos, vias públicas ou demais áreas ou mesmo em lotes ainda não construídos.

A coleta de lixo domiciliar será disciplinada pela **ASSOCIAÇÃO** quanto a periodicidade, horários, coleta seletiva, etc.

## 20 – MANUTENÇÕES

Em função do poder público ou concessionário do serviço não realizar a exploração deste serviço, no Residencial, a manutenção de ruas é feita pela **ASSOCIAÇÃO**; cabendo a ela o acerto na captação de águas pluviais, aplicação de mata-mato, entre outros;

Também é de responsabilidade a manutenção de todas as áreas de uso comum e de reflorestamento, mantendo os locais devidamente roçados e em condições de usabilidade;

Outras que se façam necessárias para a conservação do Residencial.

## 21 – SERVIÇOS DIVERSOS

A **ASSOCIAÇÃO** poderá executar, a pedido dos proprietários, alguns serviços específicos, como por exemplo, a roçada de terrenos, manutenção ou instalação do cavalete de água, remoção de entulhos, entre outros; para tanto emitirá cobrança baseada em valor acertado no momento da solicitação.

Todas as obrigações impostas ao associado, decorrentes de contrato ou do presente regulamento, em especial as relativas à arborização, recuo frontal, limpeza e conservação do terreno, fechamento, remoção dos entulhos, serviços de drenagem para evitar a erosão ou assoreamento, desobstrução das vias públicas, ou quaisquer outras devidas e não cumpridas nos prazos fixados pela **ASSOCIAÇÃO**, serão executados pela mesma. Para tal fará a cobrança ao infrator dos serviços realizados, conforme tabela publicada pela **ASSOCIAÇÃO**, não cabendo ao infrator qualquer insurgência quanto aos valores cobrados, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Regulamento Interno.

## IV – TITULAÇÃO DAS DESPESAS E RECEITAS

### 22 – DESPESAS

As despesas incorridas pela **ASSOCIAÇÃO** são assim classificadas:

- a) **Despesas de Manutenção** – aquelas destinadas a manter, as áreas de uso comum, inclusive relacionadas a contratação de empregados e prestadores de serviços;
- b) **Despesas Extraordinárias** – aquelas destinadas a introduzir melhoramentos e incorporar novos bens comuns aos já existentes;
- c) **Ônus Fiscais** – aqueles destinados ao pagamento de tributos de qualquer natureza aos entes públicos ou delegados.

### 23 – RECEITAS

As receitas da **ASSOCIAÇÃO** são provenientes:

- a) **Arrecadação mensal** - valores baseados em uma programação de despesas divulgada a todos os proprietários e aprovada em Assembléia Geral;
- b) **Arrecadação extraordinária** – valores referentes a uma solicitação adicional feita aos proprietários em Assembléia, para a execução de obras, aquisição de bens ou outro item que assim o necessite.
- c) **Serviços prestados** - valores referentes a serviços realizados pela **ASSOCIAÇÃO**; conforme solicitação dos proprietários ou para execução de serviços em desacordo com o regulamento

interno, estatuto ou contrato de compra e venda os valores serão incluídos, no boleto bancário relativo a mensalidade do mês seguinte à realização;

- d) **Atividades ou festas** – valores referentes à arrecadação em função de atividades ou festas promovidas pela **ASSOCIAÇÃO**; com fins de reverter estes fundos em prol do Residencial;
- e) **Multas** - valores recebidos pela aplicação de multas, aos proprietários, pelo descumprimento deste regulamento, estatuto ou contrato de compra e venda;
- f) **Taxas** - valores recebidos dos proprietários referentes a concessões, autorizações ou análises realizadas pela **ASSOCIAÇÃO**.

## V – DISPOSIÇÕES GERAIS

### 24 – VALOR DAS MULTAS

Aquele que: transgredir, violar, infringir, negligenciar ou deixar de cumprir quaisquer das disposições do presente regulamento interno, estatuto ou contrato de compra e venda, ficará sujeito, independentemente de qualquer outra medida; ao pagamento de multa que não isenta o proprietário de ressarcir a ASSOCIAÇÃO ou um PROPRIETÁRIO quanto aos danos causados.

Regras para a aplicação de multas:

- a) Na ocorrência da primeira infração a multa irá corresponder ao valor de uma mensalidade;
- b) A cada nova infração, antes do transcurso de 01 (um) ano, a multa irá corresponder a múltiplos do valor da mensalidade, pelo número das infrações cometidas;
- c) Em se tratando de obrigação de fazer ou de não fazer, o infrator responderá além da multa aplicada a uma multa diária correspondente 10% do valor da mensalidade, que será devida enquanto durar a transgressão;
- d) Quaisquer das multas não pagas no vencimento sofrerão correção monetária pelo Inpc do Ibge, mais multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, que incidirão até a efetiva liquidação.
- e) A notificação da multa deverá ser feita por escrito, através de e-mail, fax ou carta com AR (enviada para o endereço que existir no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**, sendo certo que valerá independentemente de quem a recebeu;

O infrator poderá interpor um único recurso junto a **ASSOCIAÇÃO**, contra a penalidade que lhe for imposta, o recurso deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da notificação, sempre por escrito, e protocolado pela **ASSOCIAÇÃO**, sendo que tal recebimento não tem efeito suspensivo. Após análise pelo PRESIDENTE e dois dos CONSELHEIROS, será o infrator comunicado por escrito, na forma do caput quanto ao resultado de sua manifestação. Na hipótese de manutenção da penalidade, a mesma será enviada juntamente com a resposta da **ASSOCIAÇÃO**.

O infrator qualquer que seja a penalidade que lhe foi imposta não fica isento de contribuir com as despesas do **RESIDENCIAL**, inclusive taxas e ônus fiscais.

### 25 – VALOR DAS TAXAS

A **ASSOCIAÇÃO** irá conceituar e estabelecer valores para as taxas, através de regulamentação complementar.

### 26 – COBRANÇA JUDICIAL

O não pagamento dos valores devidos, nas datas estabelecidas, qualquer que seja a natureza, ensejará a cobrança por via judicial, obrigando o devedor ao pagamento do valor principal, atualização monetária, juros moratórios, custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida.

## 27 – VENDA E TRANSFERÊNCIA DOS LOTES

No caso de venda do imóvel, o vendedor obriga-se a comunicar formalmente a **ASSOCIAÇÃO**, apresentando cópia autenticada do contrato ou da escritura de venda e compra, com os dados completos do comprador. Sem essa formalidade, continuará o vendedor a responder por todos os compromissos relativos ao seu imóvel e perante a **ASSOCIAÇÃO**. Idêntico critério se aplicará no caso de mudança de endereço.

## 28 – ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

O presente Regulamento Interno estabelece direitos e obrigações e só poderá ser alterado com apreciação e aprovação da Assembléia Geral, conforme estatuto.

Caso um proprietário ou grupo de proprietários quiser sugerir a inclusão de um item ou uma modificação, deverá entregar a reivindicação neste sentido, por escrito e acompanhadas das devida justificativas, a fim de receber anuência formal da **ASSOCIAÇÃO** e para posterior apreciação da Assembléia Geral.

## 29 – NORMAS COMPLEMENTARES AO PRESENTE REGULAMENTO

A **ASSOCIAÇÃO** poderá criar normas suplementares e complementares, ao presente Regulamento Interno, desde que não altere o quanto aqui previsto, nem que se mostrem incompatíveis com o conteúdo do presente, para melhor adaptá-lo ao bom funcionamento do RESIDENCIAL.

## 30 - DÚVIDAS E CASOS OMISSOS DO REGULAMENTO

Todas e quaisquer dúvidas ou interpretações quanto às normas deste Regulamento Interno serão única e exclusivamente resolvidas pela **ASSOCIAÇÃO**, que para tanto se valerá das posturas legais e do que estiver estabelecido em seus Estatutos Sociais.

## 31 – DECLARAÇÃO

Os proprietários declaram, neste ato, ter pleno conhecimento do presente Regulamento Interno, entendendo que ele disciplina o uso do solo, bem como estabelece direitos, obrigações e penalidades, visando o bom uso do solo, o respeito ao meio ambiente, o bem comum e a harmonia geral no **RESIDENCIAL**. Desta forma obriga-se a cumpri-lo, bem como a zelar que seus parentes, amigos, convidados, empregados e prestadores de serviço o façam, evitando assim responder pelo pagamento das multas pertinentes.

A **ASSOCIAÇÃO** fará cumprir o Regulamento Interno, sempre em fiel observância às disposições legais e estatutárias.

**Associação dos Proprietários Residencial Fazenda Victória**  
Porangaba, Agosto de 2010.