

**REGULAMENTO INTERNO SOCIAL E DE OBRAS DO
LOTEAMENTO PAYSAGE NOBLE**

1- DIREITO DOS ASSOCIADOS

- 1.1 - Usar, gozar e dispor de seu imóvel como lhe aprouver, desde que respeitadas as estipulações do Estatuto e deste Regulamento Interno, de tal forma e não prejudicar igual direito dos demais sócios assim como não comprometer o bom nome da Associação;
- 1.2 - Usar as áreas comunitárias conforme seu destino e sobre elas exercer todos os direitos presentes no Estatuto neste Regulamento Interno e na Lei;

2- DEVERES DOS ASSOCIADOS

- 2.1 - Utilizar seu imóvel para fins exclusivamente residenciais, exceto lotes comerciais;
- 2.2 - Cumprir e fazer cumprir o disposto nas restrições do loteamento, no Estatuto e no Regulamento Interno;
- 2.3 - Concorrer na forma prevista no Estatuto Social, para as despesas da Associação;
- 2.4 - Nos casos omissos ao Estatuto Social e no Regulamento Interno, caberá a Diretoria e respectivas Comissões, deliberar sobre as decisões a serem tomadas;
- 2.5 - Acatar as determinações das Comissões, aprovadas previamente pela Diretoria;
- 2.6 - Preservar as áreas verdes, passeio, e quaisquer outros bens da Associação;
- 2.7 - Os Associados, familiares, visitantes, empregados e contratados, e moradores de sua unidade habitacional devem respeitar os demais Associados, seus familiares, visitantes, empregados e prestadores de serviços particulares e da Associação, e vice-versa, jamais desacatando-os ou ofendendo-os física ou verbalmente.
- 2.8 - O associado deve dar ciência aos demais usuários dessa Associação (familiares, visitantes, empregados, prestadores de serviço, inquilinos, ou no caso de venda do lote, também ao novo comprador, comunicando inclusive a Administradora desse fato), sobre a existência do Estatuto Social e desse Regulamento, suas condições e restrições, objetivando o bom uso de suas instalações, bem como, a manutenção do respeito à ordem social e civil dessa comunidade;

3 - PORTARIA E ACESSO AO LOTEAMENTO

- 3.1 - Os Associados deverão acessar o loteamento, obrigatoriamente, pela portaria principal, identificando-se e facilitando o trabalho do corpo de segurança;
- 3.1.1 - Na Portaria somente poderão permanecer as pessoas que estejam em serviço;
- 3.2 - Todos os veículos dos Associados, familiares e visitantes receberão crachás de identificação, para facilitar o controle de acesso e estarão obrigados a apresentá-los ao passarem pela portaria;
- 3.2.1 - Os crachás de identificação devem ser colocados nos veículos em local visível, para agilizar a identificação;
- 3.2.2 - O corpo de segurança, à falta do crachá, exigirá a apresentação de documento que possibilite a identificação da pessoa que estiver acessando o loteamento;
- 3.2.3 - O acesso ao loteamento só será permitido após ter o serviço de segurança observado os procedimentos de segurança necessários;

3.2.4 - O condutor do veículo deverá esperar que o vigilante execute uma vistoria visual, para verificar se nada está ocorrendo de anormal no interior do mesmo, antes de liberar a sua entrada, sendo necessária, para tanto, a colaboração de todos, para que o trabalho preventivo possa ser realizado;

3.2.5 - Em caso de perda ou extravio de quaisquer documentos identificadores expedidos pelo Corpo de Segurança, o fato deverá ser comunicado, por escrito, ao Inspetor de Segurança da Empresa contratada, para ser dada baixa do crachá extraviado e confeccionado um novo exemplar;

3.3 - Nos casos de cessão do uso de sua residência, temporariamente, a amigos ou parentes, os Associados deverão avisar ao Corpo de Segurança com antecedência, bem como fornecer todos os dados necessários às suas identificações, tais como: nomes, especificações de veículos, quantidade de dias nos quais permanecerão no Loteamento;

3.4 - Visitantes somente terão acesso se estiverem acompanhando moradores, Associados ou com autorização dos mesmos;

3.4.1 - Os Associados deverão avisar ao Corpo de Segurança, sempre que possível, quando forem receber visitas, para que as identificações das mesmas sejam mais rápidas e seguras;

3.4.2 - 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, algumas orientações sobre procedimentos básicos de Segurança dentro do Loteamento;

3.4.3 - No caso de visitas não previamente programadas, haverá, necessariamente, o contato entre a Segurança e o proprietário ou morador, no sentido de obter-se autorização para a entrada no Loteamento;

3.4.4 - Quando os moradores ou membros de sua família estiverem ausentes, não será permitido o ingresso do visitante;

3.5 - Os entregadores de bens, serviços e encomendas (tinturaria, pizzaria, floricultura, etc) somente poderão entrar no loteamento depois de serem devidamente identificados na Portaria e autorizados pelo morador ou proprietário e receberão crachá próprio;

3.6 - Os funcionários das empresas de telefonia, distribuidoras de energia elétrica e de água, deverão ser também identificados e receberão crachás próprios, para que tenham acesso ao loteamento.

3.7 - Na hipótese de perda ou extravio de crachá o associado deverá pagar o valor que for fixado pela Associação, para confecção e expedição de segunda via;

4 - SEGURANÇA DAS RESIDÊNCIAS

4.1 - Compete aos moradores e Associados zelarem pela segurança de suas respectivas residências e propriedades, e por isso a Associação não poderá ser responsabilizada por furtos que venham ocorrer.

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

4.1.2 - Compete aos moradores e Associados avisar ao Corpo de Segurança sobre os períodos que permanecerão fora de suas residências para que, durante as rondas, suas propriedades tenham uma atenção especial.

4.1.3 - Compete aos moradores e Associados manter seus dados básicos, tais como endereços e telefones fora do Paysage Noble atualizados, para eventual contato urgente.

5- EMPREGADOS PERMANENTES E TEMPORÁRIOS

5.1 - Todos os empregados, permanentes ou temporários, dos Associados deverão ser cadastrados junto ao Corpo de Segurança e receberão crachás próprios. Nenhum empregado temporário poderá pernoitar no Canteiro de Obras ou na Construção, a qual será comunicado ao Proprietário, via Notificação;

5.1.1 - O empregado (permanente ou temporário) deverá portar crachá dentro do Loteamento e em local visível e quando deixar o mesmo pela Portaria Principal, deverá deixar o crachá com a Segurança até o seu retorno, oportunidade em que, mediante a apresentação de seu documento de identidade o receberá de volta e só assim poderá ter sua entrada autorizada;

5.1.2 - Os empregados deverão ser orientados a guardar sigilo sobre informações que, se divulgadas possam por em risco a Segurança dos moradores do Paysage Noble e deles próprios e tomar ciência do presente Regulamento Interno;

5.1.3 - Os empregados deverão ter seus antecedentes criminais solicitados e verificados pela empresa de Segurança contratada e, para tanto, os proprietários ou moradores deverão fornecer seus dados ao Corpo de Segurança, se possível, antes do início dos trabalhos em suas residências;

5.1.4 - Os crachás para empregados permanentes só serão confeccionados após um período de 60 dias, contados da comunicação por escrito de sua admissão à Segurança, pelo respectivo associado ou morador, sendo que durante este período, estes empregados utilizarão o crachá temporário. Poderá ser estabelecido como medida de segurança pela Diretoria da Associação, um prazo de validade desses crachás;

5.1.5 - O cadastramento de prestadores de serviço ou empregados deverá manter-se sempre atualizado junto ao Corpo da Segurança, ficando o morador ou associado obrigado a comunicar por escrito incontinenti para os fins de controle e recolhimento dos respectivos crachás, as dispensas ocorridas;

5.2 - Todos os empregados (permanentes ou temporários) deverão ser avisados pelos moradores ou Associados que não poderão, após às 22:00 horas, ter o acesso ao loteamento e a circular por suas vias e áreas comuns (a pé ou motorizados), salvo por razões justificadas ou com autorização, por escrito do empregador associado;

5.3 - Os empregados permanentes e temporários são proibidos de ingerir, transportar ou ter consigo bebidas alcoólicas no interior do loteamento, bem como nele adentrar alcoolizados;

5.4 - Os empregados temporários não poderão passear no interior do loteamento e deverão fazer exclusivamente os trajetos de acesso ao local onde estejam trabalhando ou, na saída, até a(s) Portaria(s);

6 - NORMAS DE CARÁTER GERAL

6.1 - É vedado aos moradores colocar roupas na parte da frente de suas residências, obrigando-se, para tal fim, usar local apropriado, que não cause poluição visual no empreendimento;

6.2 - É proibido caçar e/ou fazer disputas de tiro-ao-alvo com armas de fogo no interior do loteamento, sob quaisquer pretextos;

6.3 - O lixo e todo o material descartável deverão ser acondicionados em sacos plásticos e colocados, nos dias de coleta, em local apropriado para o recolhimento;

- 6.3.1 – Assim que adotada a coleta seletiva, os Associados ficam obrigados a separar seu respectivo lixo conforme for especificado;
- 6.4 - Animais domésticos não poderão ficar soltos nas ruas e nas partes comuns do loteamento;
- 6.4.1 – Os cães somente poderão ser levados a passeio no interior do loteamento, com coleira e/ou guia, independente do seu porte. Para os cães de portes médio e grande, e/ou considerados agressivos, será obrigatória a utilização de focinheira. O proprietário é responsável pelo recolhimento das fezes de seu cão, caso isto ocorra;
- 6.4.2 - Não é permitido o adestramento, profissional ou não, de quaisquer animais dentro do loteamento;
- 6.5 - Os funcionários contratados pela Associação ou por empresas prestadoras de serviços, não poderão servir, em caráter particular, aos moradores ou Associados, nos seus horários de trabalho;
- 6.6 - Os moradores ou proprietários não poderão guardar explosivos ou inflamáveis em qualquer dependência de suas residências;
- 6.7 - Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o morador ou associado, que permitir, nas vias do loteamento, que pessoa não habilitada dirija (ou pilote) veículos motorizados, fica sujeito às penalidades e providências previstas neste Regulamento;
- 6.8 - Os veículos motorizados, independente de sua cilindrada, não poderão ultrapassar, nas ruas internas do loteamento, a velocidade superior a 30 Km/h;
- 6.9 – É expressamente proibido o tráfego de veículos de competição nas áreas destinadas ao tráfego normal bem como a utilização de qualquer veículo motorizado fora das áreas asfaltadas (pista de cooper, lotes vazios, pomares, áreas verdes, etc.);
- 6.10 - O tráfego de caminhões no loteamento somente poderá ocorrer, de segunda-feira a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas, ficando sábados, domingos e feriados proibidos o tráfego dos mesmos, exceto nos casos excepcionais e de urgência, com autorização prévia da Diretoria;
- 6.11 - Os casos excepcionais deverão ser encaminhados, por escrito, com antecedência mínima de 07 (sete) dias úteis, pelo morador ou associado, à Diretoria da Associação, para a devida apreciação;
- 6.12 - Os moradores ou Associados deverão manter bem conservadas as suas edificações e áreas ajardinadas;
- 6.13 - É proibido o uso de qualquer tipo de fogos de artifício nas áreas comuns do loteamento;
- 6.14 - Os moradores ou Associados deverão abster-se de produzir ruídos que possam incomodar os vizinhos após as 22:00 horas, ou ouvir e realizar eventos em níveis de volume que incomodem os demais moradores devendo ser respeitada a Lei do Silêncio;
- 6.15 - É proibido depositar lixo, material de construção ou qualquer outro material particular, nas ruas, áreas verdes ou qualquer outro lugar fora dos respectivos lotes. Quando da autorização para início da construção, o associado deverá providenciar os serviços de caçambas para a coleta de entulhos ou restos de construção, as quais deverão ser mantidas até o final de sua construção, na rua em frente ao seu lote;
- 6.16 - A Diretoria verificará a possibilidade da implantação de uma caçamba ou depósito comunitário, a qual ser utilizado para a colocação do lixo doméstico, evitando que os mesmos fiquem expostos nas ruas, calçadas ou fora dos limites de seu lote. A coleta desse lixo na caçamba ou depósito comunitário deverá ser realizada pelo serviço de limpeza pública da Prefeitura. Caso tal serviço esteja à disposição do Associado, o mesmo se obrigará

a colocar seu lixo doméstico neste local ou a mantê-lo em local apropriado, dentro de lote, desde que o mesmo não traga danos a saúde de seus familiares e demais Associados;

6.17 - Ocorrendo as hipóteses dos artigos 6.2, 6.6 ou 6.7 deste Regulamento, a Diretoria da Associação deverá comunicar o ocorrido à autoridade policial competente, para as providências cabíveis;

6.18 - Com relação à limpeza dos lotes, enquanto não houver edificação habitável, o(s) associado(s) deverá(ão) providenciar essa limpeza, no mínimo uma vez por ano, ou quando a vegetação oferecer riscos ao loteamento (o mesmo será comunicado pela Diretoria), conservando plantadas todas as árvores existentes, excluindo-se os eucaliptos;

6.18.1 - Caso o associado não cumpra com essa obrigação, a Associação poderá contratar empresa para a execução desse serviço, ou mesmo, tal serviço ser realizado através de mão de obra própria, sendo o custo repassado ao associado, com o objetivo da preservação, conservação e manutenção do empreendimento;

6.18.2 - Tal cobrança poderá ser realizada pela Associação, através de boleto apropriado, ou especificando tal despesa no mesmo boleto da taxa associativa;

6.18.3 - Em caso de inadimplência desse serviço, o associado sofrerá os encargos devidos conforme estabelecido no Estatuto Social, podendo inclusive ser cobrado judicialmente;

6.18.4 - A limpeza deverá ser sempre procedido com a RETIRADA DO MATERIAL ORGÂNICO, após a sua roçada;

6.18.5 - Quando o proprietário providenciar a limpeza do seu lote, este trabalho deverá ser feito por empresa ou profissional habilitado, respeitando as normas de segurança vigente. Preencher o formulário próprio e entregar para a Diretoria, que estará ciente desta atividade. Caso ocorra qualquer evento danoso, comunicar de imediato ao Zelador e Diretoria;

6.19 - Caso haja o controle do consumo de água por lote, os lotes com moradia e em construção, serão obrigados a instalarem hidrômetros e cavaletes definidos pela Diretoria da Associação, com o objetivo da definição de limites máximos de consumo. Poderá ser definido um parâmetro de utilização da água que se excedido, poderá ter a sua cobrança realizada pela Associação, através de boleto apropriado, ou especificando tal despesa no mesmo boleto da taxa associativa;

7 - FORNECIMENTO DE ÁGUA

A ESCASSEZ DE ÁGUA É UM PROBLEMA MUNDIAL. SEU CONSUMO DE FORMA RACIONAL E CONSCIENTE É DEVER DE TODOS OS CIDADÃOS. EM FUNÇÃO DISTO ESTABELECE-SE QUE:

7.1 - Todo associado terá direito ao fornecimento de água pela Associação, dentro dos limites a serem fixados em Assembleia, obedecidas as disposições deste Regulamento;

7.1.1 - Cada associado terá direito ao fornecimento de água, sem ônus adicional, até o limite definido pela Assembleia, com base na disponibilidade de água armazenada, e desde que observadas as disposições seguintes;

7.1.2 - Os consumos superiores ao limite máximo fixado serão cobrados com base nas taxas a serem fixadas pela Assembleia e divulgados a todos os consumidores;

7.1.3 - A Associação não garante o fornecimento ininterrupto de água, em razão de brusco aumento de consumo, de eventuais avarias de equipamentos ou de condições climáticas desfavoráveis, dentre outros motivos. Eventuais abastecimentos externos, realizados através de caminhões de água, deverão ser contratados e pagos pelo solicitante;

7.1.4 - Eventuais abastecimentos externos poderão ser contratados pela Associação, na hipótese da ocorrência de panes ou avarias no sistema de produção, ou da diminuição do nível dos reservatórios, desde que com efeito prolongado, e os seus custos serão rateados pelos consumidores com base no respectivo consumo;

7.1.5 - A água fornecida pela Associação visa à utilização exclusiva para abastecimento das residências e seu respectivo consumo humano. É determinantemente proibida sua utilização para o abastecimento de piscinas. A utilização para este fim afeta a estabilidade do fornecimento normal de água e caracteriza o desvio de uso de bem coletivo;

7.1.6 - A não observância desta disposição, considerada desrespeito à comunidade, é passível de punições que vão desde a aplicação de multas até a tomada de medidas judiciais.

7.1.7 - Qualquer dano à rede comum de água, ocasionado pelos Associados, deverá ser reparado pela Associação e cobrado do responsável;

7.1.8 – É proibida a lavagem de veículos nas áreas comuns do Residencial.

7.1.9 – Todo Associado deve evitar a lavagem de pátios, calçadas e entrada de garagem com a mangueira aberta.

8 – NORMAS PARA RESERVA, USO E CONSERVAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

8.1 – É proibida a Reserva ou Utilização das Áreas de Lazer aos Associados, seus familiares ou visitantes ou mesmo moradores de sua unidade habitacional, os quais estejam com mais de 2 taxas associativas em aberto, e/ou inadimplentes com a taxa para limpeza do lote, e/ou qualquer multa aplicada pela Associação por desobediência ao esse Regulamento, sem que a mesma tenha sido devidamente quitada;

8.2 – A utilização da Área de Lazer só será permitida aos visitantes, moradores ou Associados e seus familiares que não estejam inseridos no item 8.1. desse Regulamento Interno, e desde que o associado, ou seu representante legal, tenha feito a devida reserva na Portaria do empreendimento ou através de seu Zelador, com no mínimo 3(três) dias de antecedência;

8.2.1 - Para as reservas solicitadas em um prazo inferior ao descrito no item 8.2, o Associado de apresentar ao Zelador ou responsável pelas chaves dos quiosques, os comprovantes de quitação das últimas quatro taxas associativas, desde que os mesmos não estejam reservados. O associado deverá também entregar o cheque correspondente à taxa de reserva/limpeza;

8.3 – Após a confirmação da Reserva da Área de Lazer por parte do Zelador ou da Portaria, será solicitado ao associado, um cheque caução nominal à Associação, correspondente a 3 taxas associativas ordinárias, como garantia para eventuais prejuízos ou danos causados ao patrimônio e seus utensílios, cheque esse que será devolvido ao associado, caso a vistoria não detecte a existência de qualquer dano ou prejuízo nas instalações reservadas;

8.3.1 – Será entregue ao associado à Norma de Utilização das Áreas de Lazer, para conhecimento das regras de uso e conservação, bem como, a devida utilização dos equipamentos;

8.3.2 - O Horário de Funcionamento das Áreas de Lazer será: De Domingo à Quinta-feira: das 8:30 horas às 22:00 horas, e às Sextas-feiras e Sábados das 8:30 horas às 24 horas, desde que a Lei do Silêncio seja obedecida após as 22:00 horas;

8.3.3 - Caso haja a necessidade de iluminação para a utilização da Área de Lazer, a mesma deverá ser requisitada ao Zelador ou membro da Segurança, que deverá providenciar a sua ligação no quadro de forças, bem como o desligamento da mesma. O associado solicitante será responsável pelo bom uso das instalações e iluminação, e caso não solicite o

desligamento da mesma junto ao responsável, após a finalização de suas atividades, poderá sofrer as sanções cabíveis, conforme estabelecido nesse Regulamento;

8.3.4. – O Associado se obriga a assinar um Termo de Reserva, Utilização e Responsabilidade no uso do Quiosque. Será cobrada uma taxa de reserva/limpeza que corresponderá a 30% da Taxa Associativa mensal arredondada para cima no primeiro múltiplo de 5 no caso do Quiosque de menor tamanho e a 50% da taxa Associativa mensal no caso do Quiosque principal, doravante chamado de Salão de Festas. A referida taxa não será devolvida.

8.3.5 – A Reserva do Quiosque não confere ao Associado o direito de reservar as quadras;

8.4 – Independentemente do cheque caução dado em garantia pelo associado quando da reserva da Área de Lazer, para todo e qualquer dano ao patrimônio ou materiais existentes nas áreas de uso comum, tais como: cadeiras, mesas, armários, geladeira, churrasqueira, alambrados, quadras, vidros, paredes, iluminação pública, sistema comum de água, esgoto, luz, telefonia e segurança, mesa de jogos, etc; os mesmos deverão ser reparados e seus custos totalmente pagos pelo morador ou associado responsável pelo ato;

8.5 – É proibido o uso das quadras de esportes sem a utilização de calçados apropriados;

9 – DA APROVAÇÃO DO PROJETO, EXECUÇÃO DE OBRA E PLANO DIRETOR DE CONSTRUÇÃO (CÓDIGO DE OBRAS) DA APROVAÇÃO DO PROJETO:

9.1 - O projeto para edificação deverá ser encaminhado ao Departamento de Projetos da Administradora antes de ser encaminhado para aprovação na Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes; solicitar à Administradora responsável a CND (Certidão Negativa de Débitos de Taxa Associativa), a qual deverá ser anexa ao projeto de construção.

9.2 - Para elaboração do projeto é necessária a contratação de um responsável técnico (Engenheiro Civil ou Arquiteto); será cobrado o valor de ½ Taxa Associativa Mensal, por projeto/obra, a fim de custear o trabalho do Fiscal de Obras da Associação.

9.3 - Para pré-análise poderá ser entregue uma via do projeto e respectivos memoriais e para aprovação final deverá ser entregue 3 (três) vias do projeto, contendo: planta baixa de todos os pavimentos projetados sobre o terreno, cotando recuos; 2 cortes, longitudinal e transversal indicando o perfil natural do terreno, passando pela escada, cozinha sub-solo, garagem, desde a guia fronteira até os limites de fundos; 1 corte de piscina com indicação de declividade; 2 elevações, frontal e lateral, com indicação dos limites do terreno; levantamento planialtimétrico com curvas de nível, ângulos de fechamento da área do terreno, quadro de iluminação e ventilação onde consta área de piso de cada compartimento, áreas de iluminação e ventilação exigidas e projetadas e dimensões de caixilhos; 3 memoriais de construção e de piscina (quando houver); 3 memoriais do sistema de esgoto sanitário; 3 esquemas de construção de fossa séptica; 1 cópia da A.R.T. do autor do projeto e responsável técnico pela obra, devidamente recolhida. Todo o projeto deverá ser apresentado em papel com dimensões múltiplas do tamanho A4;

9.3.1 – Deverá constar no quadro de observações do projeto residencial as seguintes notas:

a-) o abastecimento de água potável é através de rede particular do loteamento;

b-) o tratamento do esgoto será individual conforme NBR 7229/93 e NBR 13.969/97;

c-) os lotes deverão respeitar a taxa de permeabilidade mínima de 40 % (quarenta por cento), conforme lei municipal de uso e ocupação do solo de Vargem Grande Paulista;

9.4 - Para elaboração do projeto deverão ser observados todos os itens de restrições a construção e afastamento de divisas constante no Contrato de Venda e Compra e desse Regulamento Interno;

9.5 - O(s) ASSOCIADO(S) deverá(ão) entrar em contato com a ASSOCIAÇÃO ou com a Administradora antes de iniciar o projeto de sua(s) construções, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e últimas decisões tomadas em Assembleias Gerais;

DA EXECUÇÃO DA OBRA:

9.6 - O associado deve manter no local, uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação;

9.7 - O associado deverá providenciar tapumes ou telas de proteção para evitar que os vizinhos não sejam atingidos por detritos;

9.8 - A construção deverá ser executada estritamente de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e pela Associação;

9.9 - O horário de funcionamento das obras deverá ser de segunda à sexta-feira das 08h00min às 18h00min, exceto serviços de manutenção quando acompanhado do associado;

9.9.1 - de Segunda à Sexta-feira, durante a vigência do horário de verão, o término dos trabalhos nas obras do loteamento poderá ser acrescido em 1 hora;

9.10 - As áreas de passeio e canaletas não poderão ser utilizadas para colocação de qualquer tipo de material. Caso seja detectado essa infração, o associado deverá providenciar a remoção do material imediatamente;

9.11 - O depósito de materiais deverá ser construído quando houver previsão do imediato início da construção e deverá ser demolido quando do término da mesma;

9.12 - O associado deverá sempre manter a Segurança informada por escrito sobre o início e data provável do término da obra;

9.13 - Ao final de cada uma das etapas abaixo, será obrigatório por parte do associado ou responsável técnico da obra, a solicitação de vistoria de Técnico da Administradora contratada, sem o que não poderá iniciar a etapa seguinte:

a) Locação / Fundação;

b) Alvenaria;

c) Cobertura.

Devendo essa vistoria ser efetuada em até 5 (cinco) dias úteis, após solicitação por escrito.

PLANO DIRETOR DE CONSTRUÇÃO

9.14 - O(s) ASSOCIADO(S) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

9.14.1 - 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 por conta do(s) ASSOCIADO(S);

DAS LEIS E REGULAMENTOS

9.15 - O(s) ASSOCIADO(S) deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes

vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, Regulamentos e posturas que devam ser observadas;

9.16 - Os projetos necessários as construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas no Contrato de Venda e Compra e nesse Regulamento Interno. Após a aprovação da ASSOCIAÇÃO os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

9.17 - Todos os lotes confrontantes com a Estrada das Lajes e Estrada do Matão, não poderão ter nenhum tipo de acesso por tais estradas;

9.18 - O(s) ASSOCIADO(S) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por 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, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram);

RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)

9.19 - Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes no Contrato de Venda e Compra e nesse Regulamento Interno continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

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

9.21 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel;

9.22 - Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança;

RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO

9.23 - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto e respectivas formas de construção (alvenaria, pré-fabricada, etc.), deverão ser analisados previamente pela ASSOCIAÇÃO, antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

9.24 - Não será permitida construção de prédio não residencial, 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 construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins;

9.25 - Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portarias, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com a construção principal;

9.26 - Além dos pavimentos já mencionados no item acima, serão tolerados:

a-) um porão e um sótão desde que necessários em função da topografia do terreno por estilo arquitetônico;

b-) mais um pavimento que estará sob os 2 pavimentos superiores, desde que o desnível natural do terreno, medindo perpendicularmente do alinhamento de frente ao alinhamento de fundos do lote, seja superior à 6,00m (seis metros), e este pavimento novo deverá estar totalmente enterrado no terreno e ser utilizado apenas para garagem, banheiro e/ou depósito e escada de acesso aos níveis superiores,

c-) Será permitida a construção de um terceiro pavimento sobre os demais desde que em toda área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00mts (nove metros), medidos do perfil natural do terreno (nível da calçada) até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando as estruturas de cobertura, desde que o terceiro pavimento esteja recuado 9,00 mts (nove metros) do alinhamento da frente do lote;

9.26.1 - Não será permitido, numa mesma edificação, utilizar os recursos apontados nos itens 9.26.b e 9.26.c;

9.27 - A residência deverá ter no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações em alvenaria e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para outros tipos de materiais para vedação, ambos não contabilizando área para edícula; abrigo para carro, varanda(s) e terraço(s);

9.28 - Para edificações com vedação em madeira, estas devem corresponder a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total da construção;

9.29- A residência deverá ter no máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um);

9.30- A residência deverá ter sua área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior à taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento) da área do lote;

9.3.1 - As edificações destinadas a churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como edículas, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, onde o pé direito mínimo será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e pé direito máximo será de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 5,00m (cinco metros) da construção principal, podendo estar encostadas em uma das laterais e, na outra, afastada com o recuo lateral mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção horizontal da construção principal;

9.32 - As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de 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;

9.33 - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal;

9.34 - Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverão ser previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do(s) ASSOCIADO(S) possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a

imediate comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargos das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes;

9.35 - Quando realizar(em) edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas no Contrato de Venda e Compra e nesse Regulamento Interno, o(s) ASSOCIADO(S) obriga(m)-se também a:

9.35.1 - Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada.

9.35.2 - Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6,00m(seis metros) correspondentes ao recuo de frente, plantar sebes vivas, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundo, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

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

9.37 - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

AFASTAMENTO DAS DIVISAS

9.38 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo de frente: 6,00 m (seis metros) a partir do alinhamento;

- Recuo de fundos: 5,00 m (cinco metros), medidos da divisa aos fundos, a partir do alinhamento;

- Recuos laterais: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, a partir do alinhamento;

9.39 - O recuo dos fundos de 5,00 (cinco) metros, somente será substituído caso haja edícula, sendo que a edícula deverá respeitar as normas constantes nesse Regulamento Interno. Nesta faixa de recuo também será permitida a construção de piscina, sendo esta distante dos muros e alvenarias, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

9.40 - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios;

- Para a rua principal: 6,00 m (seis metros), a partir do alinhamento;

- Para a Rua secundária: 2,00 m (dois metros), a partir do alinhamento;

- Aos fundos: 5,00 m (cinco metros), a partir do alinhamento;

- Na lateral: 1,5m (um metro cinquenta centímetros) a partir do alinhamento;

9.41 - Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria;

9.42- No caso de existência de abrigo para autos, não será permitida a construção no recuo frontal e poderá encostar em uma das divisas laterais, ter sempre sua construção térrea, onde o pé direito mínimo será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), o pé direito máximo ser de 3,00m (três metros) e o cumprimento deverá ser de 6,00 m (seis metros). As águas desta cobertura, não deverão possuir caimento em direção ao muro vizinho;

9.43 - Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente do(s) lote(s);

9.44 - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização;

9.44.1 - As faixas de recuo de frente, lateral e fundos, serão considerados como área "non aedificandi" podendo ser utilizada como jardim, não podendo ter outro fim;

9.45 - Quando o projeto indicar cortes ou aterros em áreas limítrofes, deverá ser informado no projeto a solução que será adotada para a contenção, caso o corte ou aterro tenha o perfil vertical e localizar-se em divisas do lote, o muro de arrimo deverá ser executado logo após o corte e anteceder a construção principal; caso o corte ou aterro tenha um perfil inclinado e localizar-se em divisas do lote, o talude deverá ser protegido com cobertura vegetal. Para execução de taludes que ocupem áreas de lotes vizinhos, deverá ser providenciada uma autorização por escrito dos proprietários desses lotes. No caso do não cumprimento dessa regra, a Associação notificará o associado e persistindo tal atividade ocorrerá multa e paralisação da obra além da denúncia ao CREA e Prefeitura Municipal;

9.46 - É exigido a construção de no mínimo um banheiro na obra residencial.

9.47 - Quando a rampa para acesso dos veículos apresentar inclinação que dificulte sua utilização, deverá ser solicitado à Associação uma autorização para a utilização do passeio público para prolongamento da mesma, contudo, suas dimensões serão limitadas a:

a-) largura da rampa,

b-) distância entre o lote e a canaleta de drenagem do passeio, onde não houver canaleta poderá ser executada até a metade da distância entre o lote e o pavimento. Essas rampas deverão ser suavizadas por taludes nas laterais. A cobertura da canaleta poderá ser feita por placas (concreto, madeira, chapa metálica, grelha, etc), não sendo permitido a utilização de tubulações. No caso do não cumprimento dessa regra, a Associação notificará o proprietário e persistindo tal atividade ocorrerá multa e paralisação da obra além de denúncia ao CREA e a Prefeitura Municipal;

10 - DAS PENALIDADES

10.1 - A transgressão, por ação ou omissão, ou Registro de desvios a esse Regulamento Interno, sujeitará o morador ou associado a advertência por escrito (notificação) ou mesmo multa;

10.2 - A multa será aplicada no seguinte caso:- o associado que infringir o Regulamento Interno, exceto no caso da limpeza do lote, receberá uma notificação, com a identificação da data da ocorrência, nome do associado, 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 providências de conserto ou substituição do bem avariado sob suas próprias expensas, podendo solicitar um prazo maior à Diretoria, que dará o devido retorno sobre esse aceite. Caso o associado não responda a notificação dentro do prazo indicado nesse Regulamento, ou caso ele não providencie o devido conserto ou substituição do bem avariado, poderá ser expedida multa, além da cobrança pelos prejuízos causados;

10.3 - 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;

10.4 - Na aplicação da sanção ou multa deverão ser levadas em consideração as circunstâncias, a gravidade e os motivos da transgressão;

10.5 – O valor da multa será fixado em 1 (Uma) Taxa Associativa Ordinária vigente no momento da infração , e no caso de reincidência sobre a mesma irregularidade em menos de 1 ano , multa igual ao dobro do valor da última multa aplicada pela mesma irregularidade;

10.5.1 – Para as infrações que envolverem construções, obras ou reformas, o valor da multa será fixado em 4 (quatro) Taxas Associativas Ordinárias vigentes no momento da infração, e no caso de reincidências sobre a mesma irregularidade em menos de 1 (um) ano, a multa será o dobro do valor da última multa aplicada pela mesma irregularidade.

10.6 - 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;

11- VIGÊNCIA

11.1 – Este Regulamento entra em vigor no prazo de 30(trinta) dias contados desta data, tendo sua vigência por prazo indeterminado;

11.2 – Ficam revogados quaisquer disposições em contrário;

11.3 – Este Regulamento somente poderá ser alterado total ou parcialmente, mediante decisão tomada em Assembleias Gerais.

Vargem Grande Paulista (SP), 15 de dezembro de 2.012.