

REGULAMENTO INTERNO

Norma de conduta,
infrações e imposições de
penalidades.



**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO
JARDIM ITAPOAN**

JULHO/2011

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1) É de interesse coletivo dos moradores, proprietários de imóveis, empregados e funcionários a existência de Norma de Conduta, Infrações e Imposições de Penalidades a vigerem na área interna da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 2) A presente Norma especifica as diretrizes de conduta a serem praticadas dentro da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, determinando, quando houver qualquer infração, os procedimentos e sanções aplicáveis.

Artigo 3) As sanções previstas nesta Norma serão aplicadas independentes e sem prejuízo de eventuais procedimentos e sanções cíveis ou penais a que se sujeitar o infrator ou seu responsável, bem como ressarcimento de benefícios obtidos, prejuízos causados e reposição ou reparação de danos.

Artigo 4) Para efeitos desta norma, são considerados responsáveis pelos visitantes, prestadores de serviços e empregados, os associados que, direta ou indiretamente, autorizarem a entrada na Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 5) Não há qualquer restrição na aplicação da legislação nacional, estadual e municipal na área interna da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 6) Todas as construções na Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan devem ser estritamente para uso residencial, salvo as exceções para profissionais autônomos (Home Office), sem atendimento ao público e divulgação.

DAS NORMAS GERAIS DE POSTURA

a) Do uso e ocupação dos lotes

Artigo 7) Para preservação da segurança e sossego da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, em especial no que se referem ao controle dos imóveis desabitados, os associados responsáveis, por força deste instrumento, obrigam-se a apresentar a solicitação de autorização de mudança por escrito à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan com antecedência prévia de **15 (quinze) dias úteis**, quando de sua primeira moradia, comunicando sua intenção de habitar o imóvel.

Parágrafo 1º - A partir da segunda moradia, obrigam-se a apresentar a solicitação de autorização de mudança por escrito à Associação dos

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	2

Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan com antecedência prévia de **5 (cinco) dias úteis.**

Parágrafo 2º: No caso de correções que necessite de mais tempo, será formalizado um Termo de Compromisso, expressando o prazo, para atendimento das exigências.

Parágrafo 3º: É vedado realizar mudanças residenciais fora dos horários estipulados para realização de serviços, conforme disposto no Código de Obras e nesta Norma. As mudanças poderão ser realizadas de segunda a sábado das 8h00 as 17h30.

Parágrafo 4º: Em caso de imóveis alugados, é necessário apresentação do contrato de locação assinado pelo proprietário quando da ocasião da comunicação de intenção de mudança.

Parágrafo 5º: Será de responsabilidade do proprietário do lote apresentar ao locatário, através de cópias, o conteúdo integral deste Regulamento bem como as outras normas estabelecidas pela Associação.

Parágrafo 6º: No caso da liberação para a mudança após a conclusão das obras, a mesma será concedida somente após a vistoria final da obra, e verificado o cumprimento das normas estabelecidas no Código de Obras e neste Regulamento.

Parágrafo 7º: A autorização para realização de mudanças só será concedida após a verificação da regularidade de pagamento das taxas de manutenção e/ou despesas do referido lote.

Artigo 8) Não é permitido o lançamento ou acúmulo de entulho ou qualquer outro tipo de detrito em lote desocupado próprio, em lote alheio e em lote de apoio. Todo entulho deve ser colocado em caçambas.

Artigo 9) A obstrução ou bloqueio de vias públicas de forma deliberada representa infração, sujeitando o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 10) A utilização de lotes vazios ou áreas públicas para qualquer destinação que não esteja expressamente autorizada pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan e pelo proprietário do lote vazio sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 11) São proibidos letreiros, anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo placa referente à autoria do projeto, responsabilidade técnica da obra, venda ou locação do imóvel. As placas de vendas ou locação

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	3

deverão ter a medida máxima de 40 x 60 cm. Instalação de no máximo 2 (duas) placas na unidade.

Artigo 12) Em hipótese alguma poderão ser armazenados ou condicionados materiais explosivos ou inflamáveis em qualquer dependência do loteamento ou residências, exceto botijões de gás para uso doméstico.

b) Da permissão e trato de animais:

Artigo 13) Em respeito às leis vigentes que tratam da causa animal e do meio ambiente e buscando preservar a segurança dos moradores e visitantes da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, não é permitido abandonar animais (dentro ou fora do loteamento) nem submetê-lo a qualquer tipo de maus tratos, sejam eles domésticos ou silvestres.

Artigo 14) Os proprietários de animais deverão exercer a posse responsável dos mesmos, alimentando-os, vacinando-os e mantendo-os em condições adequadas de higiene e limpeza nas dependências de suas propriedades.

Parágrafo 1º: É de responsabilidade do proprietário zelar para que seu animal doméstico não cause perturbação aos demais associados com latidos excessivos, uivos ou ruídos constantes.

Parágrafo 2º: É de responsabilidade do proprietário respeitar seus vizinhos, cuidando para que sua residência fique livre de mau cheiro, promovendo higienização diária do espaço ocupado pelo animal, com a utilização de produtos adequados.

Artigo 15) Ao sair das residências, os cães deverão portar coleira e serem conduzidos pelos respectivos proprietários ou responsáveis através de guia de condução.

Parágrafo Único: O uso de guia curta, enforcador e focinheira serão exigidas nos animais que, pela sua raça ou porte, tragam riscos à comunidade (exemplos: pit bul, rottweiler, mastim napolitano).

Artigo 16) É de responsabilidade do condutor, bem como dos proprietários, o recolhimento dos dejetos de seus animais nas áreas comum da Associação.

Artigo 17) É recomendável a instalação em local de fácil visualização, de placas de advertência cujos dizeres identifiquem a presença do animal doméstico na residência.

Artigo 18) Não será permitido animais domésticos, nas dependências da churrasqueira, Play-Ground, parquinho e quadra poliesportiva.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	4

c) Do Trânsito:

Artigo 19) Diante da ocorrência de qualquer acidente ou irregularidade de trânsito, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan preparará um relatório dos acontecimentos, que será encaminhado às autoridades competentes.

Parágrafo 1º: Na Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan deverá ser respeitado o limite de velocidade estabelecido para vias internas de 30 km/h, a sinalização indicada, bem como o que estabelece o Código de Trânsito Brasileiro.

Parágrafo 2º: No caso de ocorrências de trânsito ocorridas dentro do loteamento a Associação se reserva no direito de acionar as autoridades competentes.

Artigo 20) A condução de veículo automotor, de qualquer porte ou espécie, inclusive motocicleta, por pessoa não habilitada, maior ou menor de idade, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo Único: Incorrerá também nesta infração aquele que, habilitado ou não, conduzir veículos de forma temerária, acima do limite da velocidade permitida de 30 km/h, praticar direção perigosa ou causar danos patrimoniais à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan ou a qualquer morador ou proprietário do loteamento.

Artigo 21) Os veículos devem permanecer estacionados com o freio manual acionado, trancados e com os vidros fechados, posicionado corretamente no limite de cada espaço para estacionamento nas áreas de lazer e portaria. A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan não se responsabiliza por objetos deixados no interior do veículo.

Parágrafo Único: Em se tratando de veículo de grande porte, deverá ser observado as regras estabelecidas junto ao Código Nacional de Trânsito, para questões relacionadas a estacionamentos e bloqueio das vias internas, sendo terminantemente proibido armazenar ou permitir que se armazene junto ao veículo de transporte qualquer tipo de carga animal, inflamável ou química que possa colocar em risco a integridade dos associados.

c) Do lixo e limpeza dos lotes:

Artigo 22) - O lixo e os detritos de cada residência, acondicionados em sacos plásticos hermeticamente fechados e separados por tipo de lixo (orgânico, plástico, papel, papelão, vidros, alumínio e metais), devem ser colocados nos recipientes apropriados até as 13:30 horas, os coletores de lixo efetuaram a retirada todas as segundas e quinta feira. É conveniente que o lixo seja

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	5

acondicionado o mais seco possível para evitar o acúmulo de líquidos no fundo do saco plástico e possíveis vazamentos desagradáveis.

Parágrafo 1º: Nos demais dias da semana e horário acima mencionado, caso seja necessário o morador retirar o lixo de sua residência, o mesmo deverá levá-lo até a lixeira que fica na frente do condomínio.

Parágrafo 2º: Também serão colocadas lixeiras de coleta seletiva nas áreas de lazer do loteamento, onde deverá ser jogado apenas lixo de quem estiver utilizando a área de lazer. É proibido jogar o lixo proveniente das residências nessas lixeiras.

Parágrafo 3º: O lixo proveniente da limpeza das calçadas e ruas lindeiras aos lotes deverá ser armazenado em sacos plásticos apropriados e depositado nos coletores disponíveis na portaria.

DAS NORMAS INTERNAS DE CONDUTA – BENS E EMPREGADOS

Artigo 23) É vedado à utilização de bens, veículos, máquinas, ferramentas, dados e sistemas de informação de propriedade da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, por quaisquer associados para fins estritamente particulares.

Artigo 24) A contratação por qualquer associado de funcionários da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan fica permitida, porém o funcionário deverá respeitar as normas quanto ao horário de trabalho no loteamento.

Parágrafo Único: O associado deverá elaborar um contrato de autônomo com o funcionário, descrevendo o dia e horário da prestação de serviços.

Artigo 25) O corte, destruição ou modificação de árvores, plantas e gramados das “áreas comuns” do loteamento, por quaisquer associados, sem a prévia e expressa autorização da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo único: Para os fins desta Norma, “área comum” é entendida como a área que não sofre o direito de propriedade de nenhum associado da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 26) Os associados deverão tratar os funcionários da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan com dignidade e respeito.

Parágrafo 1º: Para os fins destas normas, constitui desacato, ameaça, agressão física, discriminação de sexo, raça, gênero, religião, condição física ou social; agressão verbal com palavras de baixo calão ou ameaças verbais; bem como o

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	6

não atendimento às solicitações feitas pela segurança para parar o veículo automotor e fornecer identificação.

Parágrafo 2º: O desacato ao funcionário ou terceiro a serviço da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo 3º: Todos os funcionários (diretos ou terceirizados) devem usar uniformes com identificação (crachás), além dos equipamentos de proteção individual (E.P.I.) necessários para o cumprimento de suas funções.

Artigo 27) São consideradas áreas de acesso restrito a funcionários o depósito de ferramentas. Não é permitido ceder as chaves destes locais para associados ou prestadores de serviços, sem autorização da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 28) A portaria é de uso e permanência exclusiva dos funcionários que estão escalados para a função naquele turno, sendo proibido o acesso a ela por associados e prestadores de serviços, bem como a utilização de qualquer equipamento ou ramal telefônico existente, exceto em caso de emergência. Nesse caso, o porteiro/vigilante deverá registrar no livro de controle de ligações existente na portaria, quem efetuou a ligação e o número para o qual foi telefonado.

Parágrafo Único: Poderão ter acesso à portaria os membros da Diretoria e Comissões para tratar de assuntos relacionados à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

DAS NORMAS INTERNAS DE CONDOTA – SEGURANÇA E PORTARIA

Artigo 29) Os portões e cancelas de acesso a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan devem permanecer fechados e serão abertos pelo porteiro / vigilante.

Artigo 30) Os visitantes receberão crachá de acesso, após efetivado seu cadastro junto à portaria, e somente poderão sair do loteamento após a devolução do mesmo. Este crachá deverá ser pendurado no espelho retrovisor do veículo ou em lugar de fácil visualização.

Parágrafo Único: Em caso de perda do crachá, o visitante só poderá deixar o loteamento após assinatura do Termo de Responsabilidade por Extravio pelo associado responsável, que também deverá pagar uma taxa no valor atual do crachá para reposição do mesmo.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	7

Artigo 31) A entrada de visitantes e prestadores de serviços, a pé ou em veículos, só será permitida se houver autorização do associado responsável, não será aceita à autorização por criança ou adolescentes.

Parágrafo 1º: Caso o associado responsável não esteja em sua residência, a entrada de visitantes e prestadores de serviços só será permitida se houver autorização por escrito entregue na portaria.

Parágrafo 2º: A entrada de prestadores de serviços só será liberada após a comunicação de aprovação do projeto pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan. Exceto os prestadores de serviços destinados aos levantamentos técnicos preliminares e necessários à elaboração de projetos, tais como topógrafos, arquitetos, engenheiros, tecnólogos e empresas de sondagem do solo.

Parágrafo 3º: O proprietário responsável pela obra deverá entregar à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan o cadastro dos prestadores de serviços devidamente preenchido e assinado, cópia da Cédula de Identidade, comprovante de endereço e antecedentes criminais. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar à Administração para cancelamento da liberação de acesso ao Loteamento.

Parágrafo 4º: Todos os visitantes e prestadores de serviços só poderão entrar no loteamento após identificar-se, fornecendo nome completo, documentos e demais informações solicitadas pelo porteiro. A critério do departamento de segurança da Associação, os veículos do pessoal de obra e prestadores de serviços poderão ser revistados na entrada e na saída de cada expediente.

Parágrafo 5º: Os cadastros dos prestadores de serviços terão validade máxima de 03 (três) meses. Após esse período, o proprietário deverá comunicar a portaria sobre a necessidade de renovação do cadastro.

Parágrafo 6º: O proprietário ficará responsável por comunicar a portaria sobre o encerramento da atividade do prestador de serviço, para cancelamento da autorização de entrada do mesmo no loteamento.

Parágrafo 7º: Só será permitidas a entrada e permanência dos prestadores de serviços no loteamento nos horários aqui estabelecidos: de segunda à sexta-feira: das 7h00 às 17h30 e aos sábados das 08h00 às 16h00. Domingos e nos dias considerados feriados (municipal, estadual ou federal) não será permitido qualquer tipo de trabalho,

Parágrafo 8º: A entrega de materiais de obras só será permitida nos horários aqui estabelecidos: de segunda à sexta-feira das 7h00 às 17:00, devendo o meio de transporte sair até as 17h30 nos dias de semana. Aos sábados devem

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	8

adentrar das 8h00 às 11h30 e sair as 12h00. Domingos e nos dias considerados feriados (municipal, estadual ou federal) não será permitido este tipo de entrega.

Parágrafo 9º: A entrega será permitida somente mediante a presença do proprietário, responsável pela obra ou seu preposto, ficando estes responsáveis pelas orientações quanto à descarga de materiais em locais adequados, de tal forma que os materiais a granel fiquem devidamente estocados, conforme orientações expressas no código para elaboração de projeto e execução de obra, além de que não atrapalhem o trânsito, não danifiquem o passeio público, a guia e a pavimentação asfáltica

Artigo 32) Entregadores de mercadorias e serviços, tais como: floriculturas, pizzarias, farmácias e outros só terão acesso ao loteamento depois de autorizados pelo associado, que deverá receber a encomenda em sua residência.

Artigo 33) Só será permitido o acesso de corretores de imóveis com o objetivo de venda ou locação de imóvel, após autorização por escrito ou através de e-mail do proprietário do imóvel.

Artigo 34) É obrigatório o cadastramento de faxineiras, auxiliares domésticas e babás pelos associados, bem como escolares (veículos e peruas) junto à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, através de formulário próprio.

Artigo 35) A colaboração de um associado para o ingresso irregular de visitante ou de pessoas não autorizadas na área do loteamento caracteriza infração, sujeitando o associado às penalidades previstas.

Artigo 36) Não é permitido ao associado deixar as chaves de sua residência com o porteiro/vigilante, seja por qualquer motivo.

Artigo 37) Constatando o porteiro/vigilante a ausência dos proprietários na residência, fica vedada a entrada de quaisquer pessoas e/ou parentes, não moradores da residência, nas dependências do loteamento, exceto se houver a autorização por escrito do responsável pelo imóvel.

Artigo 38) O visitante da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan que não observar os procedimentos de segurança internos e da portaria, determinados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, bem como das normas aqui estabelecidas, terá seu ingresso às dependências da Associação condicionado à assinatura, pelo associado responsável, de Termo de Compromisso e Responsabilidade pelos atos que venha a praticar.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	9

Parágrafo único: A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan fica obrigada, ao ser comunicada de que um visitante está cometendo atentados à segurança e ao sossego dos associados, a comunicar a ocorrência às autoridades competentes.

Artigo 39) A invasão de propriedade integrante da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan por associado, morador, proprietário ou visitante, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 40) Não é permitido lavar ou realizar atividades de limpeza e manutenção de veículos, motocicletas e bicicletas nas áreas comuns do loteamento, bem como em móveis, tapetes e equipamentos em geral. Esses serviços devem ser realizados apenas nas residências.

Artigo 41) Não é permitido o porte e/ou consumo de qualquer tipo de substância ilícita por qualquer pessoa, bem como o uso de bebidas alcoólicas por menores nas dependências da Associação. A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan lavrará um termo circunstanciado sobre o ocorrido, o qual será encaminhado às autoridades competentes e sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

DAS NORMAS INTERNAS DE CONDUTA – ÁREA DE LAZER

Artigo 42) Os horários para utilização das áreas de lazer estabelecidos abaixo deverão ser respeitados pelos associados e visitantes.

Artigo 43) A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan deverá dar aos seus associados à possibilidade de reservar os espaços de lazer, entre eles churrasqueiras, quadra poli esportiva e quadra de futebol.

Parágrafo 1º: A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan terá prioridade na reserva de data para uso das áreas de lazer para realização de eventos com a participação de todos os associados.

Parágrafo 2º: Para solicitação de reserva de qualquer espaço da área de lazer, o associado deverá apresentar requerimento próprio à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Parágrafo 3º: Só poderão utilizar as áreas de lazer os associados que estiverem em dia com o pagamento da **taxa de manutenção**.

Parágrafo 4º: Caso haja interesse de mais de um associado em reservar um mesmo espaço da área de lazer, terá prioridade aquele associado que tiver protocolado antes a solicitação junto à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	10

Parágrafo 5º: O associado que desejar convidar outras pessoas para seu evento deverá apresentar **antecipadamente** à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan em documento próprio a relação dos nomes e documentos dos convidados para controle de acesso junto à portaria. A falta da entrega da relação impedirá o acesso dos convidados ao loteamento.

Parágrafo 6º: Não é permitido o uso dos espaços da área de lazer para reuniões de caráter político e religioso.

Parágrafo 7º: O associado responsável pela reserva do espaço deverá certificar-se que o local está em perfeitas condições de uso. Caso seja verificada alguma irregularidade, o associado deverá comunicar imediatamente, por escrito, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, pois as reclamações feitas após a devolução das chaves serão desconsideradas.

Parágrafo 8º: Antes da devolução das chaves junto à portaria, o associado responsável pela reserva do espaço deverá ter retirado todos os objetos e decorações por ele colocados no espaço reservado. Deve também **recolher todo o lixo e levá-lo até a portaria para coleta.**

Parágrafo 9º: O associado requisitante é responsável pelo uso adequado dos espaços da área de lazer, sendo responsável pelo acesso dos convidados e suas atitudes, além da observância dos limites toleráveis de som no local.

Parágrafo 10º - Não será permitida a entrada de veículo nas áreas de lazer bem com sobre as calçadas das áreas comuns da Associação.

Parágrafo 11º: O associado responsável pela reserva do espaço fica responsável por quaisquer danos causado pelo mau uso do mesmo, devendo comunicar à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, por escrito, caso aconteça algum imprevisto.

Parágrafo 12º: Após a devolução das chaves junto à portaria, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan fará uma vistoria para verificar as condições do espaço. Caso alguma irregularidade seja encontrada, notificará o associado responsável pela reserva, que será responsabilizado pela irregularidade, e solicitará providências.

Parágrafo 13º: Caso o associado não tome as providências solicitadas na notificação, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan assim o fará, e o associado será cobrado posteriormente dos serviços realizados.

Parágrafo 14º: Em caso de desrespeito às normas aqui anunciadas, além da notificação prevista e da caracterização de infração grave, sujeitando os

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	11

associados às penalidades previstas, o associado será penalizado com a suspensão do direito de nova reserva pelo **prazo de 06 (seis) meses**, contados da data de ocorrência.

Artigo 44) As atividades festivas que, por ocasião de tumulto, balbúrdia e confusão, causarem transtorno aos demais moradores da Associação, a qualquer hora do dia, deverão ser comunicadas à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan e/ou sua segurança, que poderá exigir a sua interrupção.

Parágrafo 1º: A caracterização de tumulto, balbúrdia e confusão decorrente das referidas atividades festivas, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo 2º: São considerados tumulto, balbúrdia e confusão as atividades ou atitudes de moradores e/ou visitantes através de gritarias, vozerios, desordem, brigas, algazarra, agitação ou perturbação do sossego público que coloquem em desarmonia a convivência entre associados.

Parágrafo 3º: Caso o tumulto, balbúrdia e confusão sejam provenientes de pessoas que não detêm a qualidade de associados (visitantes, não proprietários ou menores) da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, os seguranças contratados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan deverão comunicar, imediatamente e independentemente do horário, os associados responsáveis dos acontecimentos.

Artigo 45) As atividades festivas deverão obedecer aos níveis de decibéis estabelecidos pela Lei do Silêncio nº 2.516/61 “avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade”, bem como aos decretos que regulamenta esta Lei, ou a Norma Brasileira que venha a substituí-los. O descumprimento da referida lei e/ou decretos sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 46) Não será permitida a montagem de brinquedos para festas (cama elástica, balão pula-pula, etc), mesas e cadeiras nas quadras esportivas, calçadas e pavimento asfáltico. .

Artigo 47) Os veículos que adentrarem ao loteamento para participação de eventos na área de lazer, deverão estacionar o veículo corretamente, sem impedimento do trânsito. Não será permitido o estacionamento de veículos em frente às garagens das residências ou sobre lotes vazios.

Artigo 48) A área de lazer será distinta por utilização e instalações. Sendo regulamentada pelos artigos deste Regulamento, conforme segue:

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	12

a) **CHURRASQUEIRAS**

Artigo 49 As churrasqueiras e suas dependências se destinam, ao uso de proprietários e moradores.

Parágrafo 1º: Horário de utilização: das 08h00 as 22h00.

Artigo 50) Não será permitida a retirada de mesas, bancos ou equipamentos da churrasqueira, por nenhum associado para utilização em outro espaço, mesmo que este não esteja em utilização.

Artigo 51) Após a utilização da churrasqueira, deverão ser recolhidos todos os pertences, enfeites, bexigas, pratos, descartado em local próprio todos os restos de bebidas, comidas e lixos, deixando o local organizado. Deverão também **recolher todo o lixo e levá-lo até a portaria para coleta.**

Artigo 52) Não serão permitidas festas com bandas ao vivo ou instrumentos musicais elétricos, somente será permitido som em volume baixo desde que não incomode demais moradores.

QUADRAS ESPORTIVAS

Artigo 53) As quadras se destinam, exclusivamente, ao uso de proprietários e moradores para práticas esportivas, portanto não deverão ser utilizadas para outros fins.

Parágrafo 1º: Horário de utilização: das 8h00 as 22h00.

Parágrafo 2º: Não será permitida o transito de bicicletas, patins, skate ou afins nas quadras ou a utilização de qualquer equipamento que exerçam danos ao piso e/ou gramado.

Parágrafo 3º: O associado que fizer uso de outro espaço da área de lazer (churrasqueiras) poderá reservar também uma das quadras, caso não haja outra reserva.

DAS NORMAS DE CONDOTA REFERENTES À EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

Artigo 54) Para inicio da obra, deverá ser cumprido na integra o que preceitua o **CÓDIGO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRA DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO JARDIM ITAPOAN.**

Artigo 55) As obras paralisadas por prazo superior a **120 (cento e vinte)** dias ou com acúmulo excessivo de entulhos, materiais abandonados e/ou animais e insetos autorizam a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	13

a notificar o associado responsável para que seja efetuada a limpeza, conservação do lote e fechamento com tapume.

Parágrafo único: Para o cumprimento do previsto neste artigo, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan promoverá uma primeira notificação para que o infrator providencie a limpeza e conservação do lote em 15 (quinze) dias. Diante do não atendimento à notificação, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades, e providenciada à limpeza pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan e será enviada ao infrator uma cobrança relativa aos custos do serviço.

Artigo 56) O depósito de materiais de construção ou o início da obra sem prévia e expressa autorização da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo Único: Se após a notificação ao associado sobre as irregularidades de seu imóvel e, diante do não cumprimento do prazo estipulado para a devida regularização, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 57) A execução de trabalhos em obras e ou residência, **seja por terceiros ou pelo próprio proprietário**, em horários que não os previamente aprovados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, **exceto os de natureza emergencial**, previamente autorizado ou comunicado, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo Único: Excluem-se da regra prevista acima os pequenos reparos em residências **habitadas** que não causem transtorno aos demais moradores.

Artigo 58) Não é permitida a permanência de operários da construção civil nas dependências do loteamento em horários e dias que não sejam previamente aprovados pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, bem como pernoite de funcionários nos barracões das obras.

Artigo 59) Diante da ausência de manutenção do terreno em construção ou do lote de apoio em obras, barracões, depósito e/ou tapumes, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 60) O associado responsável por terreno em construção que, diante de notificação expedida pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan, não retirar no prazo estipulado os materiais de construção, a terra, lixo, entulho ou qualquer outro material que possa ser transferido para a via pública por água, vento ou assemelhados, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	14

Parágrafo 1º: O associado será igualmente submetido à pena prevista no *caput*, se deixar de providenciar estruturas de eficaz contenção dos materiais para evitar o depósito nas vias públicas.

Parágrafo 2º - Somente poderá ser utilizado apenas 50% do passeio público para estoque de materiais para as obras, sendo que os outros 50% (equivalentes a 1,50 m. contados a partir da guia), fiquem livres para circulação de pedestre e para que diminua a possibilidade de materiais, embora devidamente contidos, se espalhem e sejam transferidos para as vias públicas prejudicando as galerias de águas pluviais e o trânsito.

Parágrafo 3º: Se houver negligência por parte do associado quanto ao estabelecido nos itens anteriores e os materiais invadirem a via pública, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 61 A falta do atendimento ao disposto nas notificações administrativas dos termos dos artigos anteriores, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 62) A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan está autorizada a vistoriar todas as obras em andamento dentro do loteamento, podendo inclusive notificar os proprietários acerca de irregularidades das obras, bem como acerca da conduta dos operários. A restrição ou impedimento às vistorias sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Artigo 63) Na hipótese de associados, prestadores de serviços e assemelhados que introduzam ou tentem introduzir bebidas alcoólicas, produtos ou objetos ilícitos, tais como drogas, entorpecentes, armas de fogo ou assemelhados, nas dependências da Associação, a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan se reserva o direito de não permitir a entrada dessas pessoas, independentemente de qualquer providência junto às autoridades policiais.

Artigo 64) O lançamento de águas servidas, materiais de construção, entulho, lixo, esgoto e produtos perigosos ou poluentes, tais como tintas, óleos, combustíveis, água com cal ou resto de cimento, ou agrotóxicos na rede de águas pluviais, ou o desrespeito de regra sanitária pública, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades.

Parágrafo único: O disposto no *caput* não exclui a responsabilidade do infrator quanto à reparação dos danos causados.

Artigo 65) O desrespeito às normas de preservação e manejo da Área de Preservação Permanente (APP) sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades, sem prejuízo das previstas nas leis federais e estaduais pertinentes ao assunto.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	15

Parágrafo único: A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan providenciará a comunicação do acontecido às autoridades competentes, tais como IBAMA e DEPRN (Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais).

Artigo 66) Efetuar ou permitir a queimada de mato para limpeza de terreno ou qualquer outro motivo. A alegação de responsabilidade de terceiros não será considerada.

Artigo 67) Na hipótese de acontecer em qualquer residência, defeitos ou problemas que possam causar prejuízos e/ou danos a terceiros, tais como vazamentos que atinjam a residência vizinha, deve o proprietário proceder imediatamente os reparos que se fizeram necessários, sujeitará o associado responsável às respectivas penalidades, caso o proprietário não o proceda, a Associação poderá contratar profissional para executá-los à custa do proprietário, não o eximindo da penalidade.

DAS PENALIDADES

Artigo 68) Além das penas cominadas em lei, fica ainda o proprietário que infringir o Estatuto, Regimento Interno ou Código de Obra e as regulamentações emanadas da Diretoria sujeitas à multa correspondente a até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais do mês de vencimento, ou, dependendo da gravidade da falta, serão até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais do mês de vencimento, sem prejuízos das demais penalidades cíveis e criminais de seu ato.

Artigo 69) Os valores definidos no artigo antecedente serão corrigidos conforme correção da taxa de manutenção. A “penalidade pecuniária” será sempre aplicada pela Diretoria, fundamentando-se tal decisão, ainda que resumidamente.

Artigo 70) Quando da “penalidade pecuniária”, caberá defesa escrita à Diretoria, a qual deverá ser apresentada no prazo máximo de 10 (dez) dias do recebimento da notificação de imposição de “penalidade pecuniária”, devendo ser protocolada junto à Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan.

Artigo 71) Na ausência de defesa por parte associado no prazo estabelecido no artigo anterior, presumir-se-á aceita a infração cometida.

Artigo 72) Vencido o prazo para pagamento da “penalidade pecuniária”, fica a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan obrigada a realizar a cobrança administrativa e/ou judicial da “penalidade pecuniária” imposta.

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	16

Artigo 73) A “penalidade pecuniária”, será cobrada em boleto bancário específico, com vencimento em um prazo mínimo de 15 (quinze) dias da data de emissão do boleto.

Artigo 74) A aplicação de qualquer “penalidade pecuniária”, pela Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan deve ser realizada mediante a formação de processo administrativo adequado, e não afasta nem impede o associado responsável de vir a sofrer medidas de ordem judicial cabíveis, quando seus atos configurem ilícitos civis ou penais.

Artigo 75) Toda renda auferida pela aplicação de “penalidade pecuniária” será revertida em benefício da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan, sejam para ressarcimento de prejuízos causados pelo infrator, sejam para fundo de caixa.

Artigo 76) Será considerado “reincidência” a falta de cumprimento no prazo, da obrigação notificada e/ou a prática da mesma infração dentro de um período de 06 (seis) meses a contar da data da última infração de mesmo tipo cometida. Esta “reincidência” sujeitará o associado responsável em nova penalidade, aplicando-se a “penalidade pecuniária” prevista na classe imediatamente superior.

Parágrafo único: Se a “penalidade pecuniária” original ou anterior for gravíssima, aquela será aplicada em dobro.

Artigo 77) A “penalidade pecuniária” majorada, conforme o *caput* será aplicada tantas vezes quantas ocorrer à infração.

DAS DIPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 78) Os visitantes que incorrerem ou concorrerem para quaisquer das infrações acima alinhadas somente poderão adentrar novamente na Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan mediante assinatura de termo de compromisso do associado responsável a ser visitado.

Artigo 79) Não é permitido o uso de aparelhos sonoros ou instrumentos musicais em altura de som exagerada ou que provoquem barulhos suscetíveis de causar perturbações ou incômodos aos demais moradores e vizinhos. Das 22:00 horas as 07:00 horas é terminantemente proibida à produção de som de qualquer espécie.

Artigo 80) A Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan não se responsabiliza por qualquer desastre, acidente roubo ou furto sofrido pelo sócio nas áreas comuns ou na unidade autônoma.

Artigo 81) Para toda questão judicial envolvendo a Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan e qualquer titular de direito sobre

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	17

unidades autônomas será competente o foro da comarca de Monte Mor, no Estado de São Paulo, qualquer que seja o domicílio do titular de direito.

Artigo 82) Considerando que a Assembléia representa soberanamente os interesses de todos os proprietários, a presente Norma entra em vigor 15 (quinze) dias após sua aprovação, devendo ser tornada pública a todos os associados, revogando-se as disposições em contrário.

Artigo 83) Esta Norma deverá ser revisada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, ou antes, desse prazo, se houver a solicitação por escrito de 10% (dez por cento) dos associados.

Artigo 84) Esta Norma deve ser mantida na portaria para consulta e conhecimento de todos.

O presente Regimento Interno, que entra em vigor na data de sua aprovação em A. G., especialmente convocada, obriga a todos os associados, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular, bem como todo ocupante ainda que eventual da Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapuan e somente poderá ser modificado em A .G. convocada para este fim.

Monte Mor, 16 de Julho de 2011.

PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO

SECRETÁRIA

Documento	Data	Observação	Revisão	Pág.
Regulamento Interno	16/07/2011		4	18