

# Associação de Moradores do Residencial Vale Florido

## **Regulamento Interno**

### **Capítulo I – Do Objeto:**

Art. 1º: A Associação de Moradores do Residencial Vale Florido se regulará pelas disposições da Lei n.º 4.591/64 e especialmente pelo Estatuto.

Art. 2º: A parte de propriedade exclusiva é o lote respectivo de cada adquirente, legítimos proprietários ou titulares de direito de aquisição, bem como as construções ou imóveis que dele se fizerem, aqui sendo considerado como simplesmente unidade.

Art. 3º: As partes de propriedade comum ou co-propriedade são aquelas insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, tal qual as áreas de circulação de pedestres/veículos, os encanamentos mestres de água, energia, gás, esgoto, telefone, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercessão das ligações de propriedade dos associados, os condutores externos de águas pluviais, os receptáculos para lixo, as áreas e pátios externos, as áreas de lazer de propriedade da Associação, os parques e praças, as áreas verdes, as áreas do sistema viário com suas construções e benfeitorias, os bolsões de estacionamento de veículos de passeio e de serviços, a portaria e os portões de acesso ao Portal, as dependências da administração da Associação, bem como os móveis, utensílios, equipamentos, máquinas e veículos de propriedade da Associação, e, tudo mais que vier a ser adquirido e que sirva de dependência e/ou de uso comum dos associados ou titulares dos direitos de aquisição de unidade ou ocupante dela (art. 3º da Lei n.º 4.591/64).

### **Capítulo II – Do Destino e da Utilização das Partes**

Art. 4º: Trata-se de unidades autônomas, cada qual dotadas de acesso exclusivo e independente propiciando, enquanto parte de um todo, possuir vida própria.

§ 1º: A unidade tem finalidade exclusivamente **residencial unifamiliar**, sendo vedado qualquer outra destinação, como por exemplos: boutique, venda de jóia ou outro artigo, depósito, exercício de profissão liberal ou outra, sala de costura, etc.

§ 2º: As praças têm finalidade exclusivamente de **apoio físico/espço complementar** e de lazer aos associados, sendo vedado qualquer outra atividade.

Art. 5º: Em lote, ou quando construção/habitação, é vedado à utilização como república, pensão, casa de cômodos, hospedaria, oficina de qualquer natureza, clube carnavalesco ou outro, agremiação estudantil, política ou outra, instituição destinada à prática de culto religioso ou outra, locações parciais, empréstimos parciais, cessões parciais, comodatos parciais, etc.

Art. 6º: As partes de uso comum se destinam as finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para qualquer outra, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade.

Art. 7º: São direitos dos associados:

§ 1º: usar, gozar e dispor da respectiva unidade, de acordo com seu destino, desde que não infrinjam as normas legais, nem as contidas no estatuto ou regulamento interno.

§ 2º: usar e gozar das partes comuns, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais associados, com as mesmas restrições do parágrafo anterior. As áreas comuns são de uso exclusivo de associados e moradores, sendo vedado aos demais (visitantes ou fornecedores) nelas adentrarem ou frequentarem.

§ 3º: Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração.

§ 4º: Comparecer a assembléia geral e nela discutir, votar e ser votado, respeitado o disposto no presente Estatuto.

### **Capítulo III – Da Administração**

Art. 8º: A Administração da Associação de Moradores do Residencial Vale Florido caberá à Assembléia Geral, à Diretoria e ao Conselho Fiscal, em concordância com as normas e diretrizes constantes do Estatuto.

Art. 9º: Não poderá ser eleito para a Diretoria ou Conselho Fiscal o associado que estiver em atraso em suas obrigações com a Associação de Moradores do Residencial Vale Florido.

### **Capítulo IV – Das Penalidades**

Art. 10.: O associado que violar as disposições legais, bem como as contidas no Estatuto ou nos Regulamentos, além de ser compelido a desfazer a obra e/ou abster-se do ato praticado e, ainda, a reparar o dano causado, ficará sujeito a multa fixada pela Associação.

Parágrafo Único: A multa será imposta e cobrada pela administração, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer para a Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim.

Art. 11.: A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, tendo efeito apenas devolutivo o recurso eventualmente interposto, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, salvo se o interessado previamente caucionar seu valor, em dinheiro, em conta corrente bancária em nome da Associação e que renda juros e correção monetária (tipo poupança, por exemplo), situação em que terá também efeito suspensivo. O depósito/caução, principal e acessórios, será levantado pelo favorecido no recurso, independentemente de qualquer outra formalidade. Não havendo depósito/caução prévio e ocorrendo improvimento do recurso, total ou parcialmente, o valor remanescente será acrescido com as previsões de juros e correção monetária discriminadas pela Administração, para arrecadação juntamente com a cota normal de vencimento imediatamente posterior.

Art. 12.: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil por eventual dano causado.

Art. 13.: O associado responderá perante a Associação pelos atos praticados por ocupante de sua unidade autônoma.

Art. 14.: Os valores referentes às multas aplicadas estarão condicionados à gravidade do ato praticado ou ao dano causado, os quais poderão variar de 50% a 500% do valor da taxa de manutenção mensal atualmente cobrada.

Art. 15.: Toda renda auferida pela aplicação da pena pecuniária reverterá em benefício da Associação e seus objetivos, podendo ser cobrados judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.

## **Capítulo V – Do Regulamento Geral**

Art. 16.: Este regulamento tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos se instalem no Residencial Vale Florido ou nele simplesmente adentrem temporariamente, em conformidade com a Lei n.º 4.591/64, ficando ratificado o Estatuto da Associação, tendo como parte legal e outra específica a cada unidade autônoma.

Art. 17.: É proibido:

§ 1º: Intervir nos jardins, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo a revelia da Administração.

§ 2º: Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada do Portal, passagens, vestibulos, etc.; sendo as despesas com remoção, depósito, etc., cobradas do associado responsável, afora demais responsabilidades; o bem não procurado em 30 (trinta) dias será doado à instituição beneficente e se for lixo, entulho ou similar, será jogado fora imediatamente.

§ 3º: Autorizar a permanência de serviçais nas áreas comuns do Residencial (praças, parques, áreas verdes, pátios, portaria ou vias de trânsito de veículos/pedestres).

§ 4º: Praticar ou permitir que se pratique qualquer atividade diversa da destinação de cada local, tais como: jogos infantis, futebol, ou outro esporte, ou outros, ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc., nas áreas comuns do Residencial, restringindo-se aos locais previamente designados pela Administração para tal finalidade, se existirem.

§ 5º: Utilizar com volume audível nas unidades autônomas vizinhas alto-falantes, rádio, vitrola, aparelhos de televisão ou quaisquer outros aparelhos ou instrumentos musicais ou de ruído em qualquer horário; casos em discussão serão orientados por medida de Lei Municipal, Estadual ou Federal.

§ 6º: Manter ou guardar substâncias odoríficas ou perigosas a segurança do Residencial ou de seus ocupantes, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.

§ 7º: Lançar lixo ou varredura em área comum.

§ 8º: Atirar pela janela para a rua ou área comum, fragmento de lixo, papel, ponta de cigarro ou qualquer outro objeto.

§ 9º: Fazer reparo em sua unidade, promover festividade ou reunião suscetível de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego de outro associado ou ocupante do Residencial.

§ 10.: Utilizar empregado da Administração para serviço particular durante o horário de trabalho dele.

§ 11.: Colocar ou afixar cartaz, inscrição, placa, letreiro, aviso ou anúncio na área comum. Exceção feita à placa discreta de “aluga” e/ou “vende” na fachada frontal da respectiva unidade autônoma em local e padrão designados pela Administração.

§ 12.: Realizar mudança, total ou parcial, sem avisar previamente a Administração, marcando data e hora, para saída ou entrada de móvel ou volume no Residencial.

§ 13.: Permanecer ou transitar em área comum do Residencial em traje inadequado.

§ 14.: Fazer reparo mecânico, pintura, funilaria, em veículo nas áreas comuns, pátio de estacionamento ou de trânsito de veículos/pedestres, salvo em caso de emergência mecânica que o veículo não possa se deslocar.

§ 15.: Utilizar buzina defronte ao Portal, objetivando sinalizar para abertura ou fechamento de portão de entrada ou garagem, ou chamada de pessoa, ou qualquer outro fim.

§ 16.: Interferir diretamente em serviço executado por empregado da Associação ou de empresa prestadora de mão de obra; para tanto deverá se dirigir a Administração.

Art. 18.: Compete:

§ 1º: Prestigiar e fazer acatar as decisões da Administração e da Assembléia Geral e a esta comparecerem a fim de que as decisões tomadas expressem a vontade dos associados.

§ 2º: Manter dentro do Residencial a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser encaminhada por escrito à Administração.

§ 3º: Tratar com respeito os empregados da Associação.

§ 4º: Notificar imediatamente a Administração a incidência de moléstia infecto-contagiosa em ocupante de sua unidade autônoma.

§ 5º: Permitir a entrada em sua unidade autônoma da Administração e/ou pessoas acompanhantes quando isso se tornar necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

§ 6º: Fazer por sua conta exclusiva as despesas e/ou reparos em sua unidade e a contribuir para as despesas na forma aprovada pela Assembléia Geral.

§ 7º: Diligenciar no sentido de que os acessos de pedestres e de veículos sejam utilizados nos seus respectivos fins.

§ 8º: Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente Associação e que tenha danificado.

§ 9º: Zelar pela apresentação de seus serviços.

§ 10.: Ser discreto e moderado ao usar aparelho de som (rádio, televisão ou outros) no Residencial, tanto em área privativa (unidade autônoma) quanto em área comum (pátios e ruas), em qualquer horário (matutino, vespertino ou noturno), a fim de não prejudicar, nem constranger, outro ocupante do Residencial.

§ 11.: Acondicionar lixo, varredura ou afim, devidamente embrulhado em pacote reduzido, em saco plástico, hermeticamente fechado, a fim de evitar esparramação, exalação de odor, vazamento, etc., a ser colocados em recipiente padronizado no local e horários designados pela Administração.

§ 12.: Zelar para que seus empregados, familiares ou visitantes não prejudiquem a boa ordem e decência do Residencial.

§ 13.: Imprescindir para que o ingresso no Residencial de pessoa nele não moradora (ambulante, prestador de serviços de reparo ou manutenção, fornecedor, empregado, vendedor, cobrador ou afim) obedeça da Administração, com controle geral, por apresentação de documentos de identidade, horários de entrada e de saída, nome do ocupante requisitante, tudo registrado em impresso próprio.

§ 14.: Fazer anotar no registro geral, obrigatoriamente, no que tange a pessoa (agregado, serviçal ou outro) que permanecer ou freqüentar o Residencial por mais de uma semana, prestando serviço ou outra finalidade, a titular de unidade autônoma ou ao morador.

§ 15.: Comunicar sobre entrada e saída de mudança no Residencial com antecedência mínima de dois dias, para prévio recebimento de instruções.

§ 16.: Retirar a correspondência pessoal (jornal, carta ou afim) no Portal do Residencial, salvo se a Administração definir outra forma de distribuição interna dela.

§ 17.: Evitar a entrega de chave de unidade autônoma ou de veículo a empregado da Associação, ou de empresa prestadora de serviço, ou terceiro, pois a Associação não se responsabiliza por qualquer consequência daí advinda.

§ 18.: Guardar e conservar seus bens (veículo, objeto dentro ou fora de veículo, materiais de construção, etc.), pois não cabe à Associação tal atribuição ou responsabilidade em área comum ou privativa do Residencial.

§ 19.: Colaborar com a Administração, formulando críticas e sugestões fundamentadas que visem melhorar os serviços desenvolvidos, para tanto existe livro próprio no Portal do Residencial a disposição dos associados e/ou pessoas instaladas no Residencial.

#### **Capítulo VI – Do Quadro de Horários**

Art. 19.: O lixo deverá ser colocado preferencialmente nas duas horas anteriores ao horário de coleta pública, exceto sábados, domingos e feriados.

Art. 20.: As mudanças deverão ser realizadas preferencialmente no horário compreendido das 08:00h às 18:00h.

Art. 21.: A Administração poderá alterar esses horários de modo à melhor ajustá-los ao interesse dos ocupantes do Residencial.

#### **Capítulo VII – Da Portaria e da Segurança**

Art. 22.: Todos os empregados da Associação, bem como dos ocupantes do Residencial deverão manter sua identificação no Portal do Residencial, para conhecimento e controle da Administração.

Art. 23.: A entrada de veículos dos associados, ocupantes, serviços e fornecedores serão de livre acesso, desde que devidamente cadastrados, ostentando cartão de identificação em local visível no interior do veículo, fornecido pela portaria.

Parágrafo Único: É dever de cada associado ou ocupante de unidade autônoma fornecer à Administração a identificação do veículo de sua propriedade ou de seu uso, que adentrará no Residencial, com a finalidade de aumentar a segurança e proporcionar maior agilidade no ingresso do mesmo.

Art. 24.: Ao entrar com seu veículo no Residencial, o condutor deverá conduzir o veículo lentamente de modo que possa ser observado o interior do mesmo e seus eventuais acompanhantes, pelo responsável do Portal.

Art. 25.: O responsável do Portal do Residencial tem a incumbência de verificar a real chegada do trabalhador/fornecedor a unidade autônoma declarada na portaria e obter informações sobre sua saída. Havendo demora ou suspeita de ocorrências adversas, este deverá proceder à investigação e vigilância, acionando os ocupantes da unidade suspeita.

Art. 26.: É proibido portar armas de fogo (exceto se autorizado pela Secretaria de Segurança pertinente) e entorpecentes de qualquer natureza nas unidades autônomas, devendo a Administração ser informada sobre quaisquer situações, onde deverá proceder a uma rigorosa vigilância e vistoria destes locais, devendo o associado ou ocupante ser imediatamente responsabilizado se constatado seu envolvimento.

Parágrafo Único: Nestes casos a Administração se reserva do direito de acionar os Órgãos Públicos competentes (Polícia, Corpo de Bombeiros, Juizado, etc.) para dirimir quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Art. 27.: Caso a Administração constate que serviçais, prestadores de serviços, visitantes, fornecedores, etc., possuam antecedentes de comportamento que impliquem considerá-los prejudiciais aos demais ocupantes do Residencial, seu ingresso e permanência no mesmo somente será permitida mediante autorização por escrito do associado da unidade autônoma responsável.

### **Capítulo VIII – Dos Projetos e das Construções**

Art. 28.: Conforme Lei Municipal, no Residencial não poderão ser construídos em um mesmo lote mais de uma residência unifamiliar e respectivas dependências.

Art. 29.: A residência assim construída destinar-se-á exclusivamente a moradia de uma única família e seus serviçais, vedados qualquer outra destinação ou construção; em hipótese alguma será admitido a construção de casa ou edifício destinados à habitação coletiva ou plurifamiliares.

Art. 30.: Todo associado deverá apresentar cópia do projeto para apreciação da Associação.

Art. 31.: Toda construção não deverá ter mais que dois pavimentos ou ultrapassar os nove metros de altura contados do nível da rua a cumeeira do telhado, exceto quando a topografia do terreno assim permitir.

§ 1º: A ocupação máxima permitida é de 50% da área do lote, incluído a construção principal e demais dependências, observando-se os recuos obrigatórios.

§ 2º: Os recuos obrigatórios serão de 5,0 (cinco) metros de frente e 1,5 (um metro e meio) nas laterais do corpo da casa. É proibido a colocação de muro na frente do terreno, sendo permitido cercas vivas, cuja altura máxima não ultrapasse a 3,0 (três) metros do nível do terreno.

§ 3º: Os projetos deverão ter área mínima construída de 120 m<sup>2</sup>.

Art. 32.: É proibido a construção de edícula antes do início da construção principal, exceto quanto não for considerada para o uso como moradia definitiva. Tal procedimento deve ser justificado pela exibição do projeto aprovado pela Prefeitura à Associação de Moradores do Residencial Vale Florido.

Art. 33.: A movimentação de terra somente será permitida o estritamente necessário à implantação das construções e acessos.

Art. 34.: É facultada a construção de abrigo para automóveis, na divisa lateral, respeitado o recuo obrigatório da frente do lote.

Art. 35.: Após a concessão do Alvará de Licença da Prefeitura, A construção deverá estar em conformidade com a Lei n.º 6.514 de 22/12/77, Portaria n.º 3.214 de 08/06/78, em sua Norma Regulamentadora NR 18 – Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção.

Art. 36.: É proibido obras de qualquer espécie que tenham repercussão nos lotes vizinhos ou em área de uso comum, como ruas, praças, calçadas, sarjetas e jardins.

Art. 37.: A calçada deverá ter 3 (três) metros de largura, sendo uma faixa central de 1,50 (um metro e meio) de concreto e as laterais gramadas. No caso da não construção da calçada após 60 (sessenta) dias da conclusão da obra, a Associação reserva-se do direito de construção da mesma, devendo o custo total ser repassado ao proprietário da unidade autônoma.

Art. 38.: É proibido manter barracões, fundações, obras ou residências em abandono, pois tais circunstâncias representam um sinal de deterioração e risco de acidentes a transeuntes, além de tornar-se um criador de animais nocivos e peçonhentos.

Parágrafo Único: No caso de total paralisação da obra por mais de 60 (sessenta) dias, o proprietário da unidade deverá promover a instalação de cerca em todo o perímetro da construção.

Art. 39.: Quando a construção necessitar de utilização de um lote desocupado como apoio para o depósito de materiais e equipamentos da obra, isso será possível mediante autorização prévia e por escrito do proprietário da respectiva unidade/lote, devidamente assinada, entregue à Associação.

§ 1º: É proibida a utilização da via pública como depósito de materiais e como local para confecção de materiais de qualquer espécie.

§ 2º: No caso de término ou paralisação total da construção, o lote de apoio deverá ser devolvido livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos, com a grama reparada.

Art. 40.: O pernoite na Obra só será permitido para o máximo de um empregado (vigilante), quando não dispuser de alojamento coletivo. O proprietário da unidade se responsabilizará por quaisquer danos causados.

## **Capítulo IX – Das Despesas da Associação**

Parágrafo Único: Cada proprietário concorrerá nas despesas da Associação, recolhendo nos prazos previstos na convenção, a quota parte que lhe couber em rateio, de acordo com a Lei 4.591/64

## Capítulo X – Das Disposições Finais

Art. 41.: O limite de velocidade máxima para trânsito nas vias comuns dentro do Residencial será de 30 km/hora.

Art. 42.: É proibida a condução de veículos automotores, de qualquer tipo e potência, por menores de idade e pessoas não habilitadas legalmente.

Parágrafo Único: Será proibida a entrada ao Residencial de veículos provindos de fora conduzidos por menores de idade ou pessoas não habilitadas.

Art. 43.: O estacionamento de veículos automotores em lotes desocupados só será permitido quando o lote for de propriedade do proprietário do veículo ou quando o condutor portar autorização por escrito do respectivo proprietário ou previamente entregue à Administração.

Art. 44.: Os proprietários de animais domésticos deverão empenhar-se para que eles não causem incômodo, danos ou prejuízos aos demais ocupantes do Residencial.

§ 1º: A ocorrência de ruído indesejável produzido por animais domésticos, será objeto de comunicação à Administração, cuja medida poderá ser tomada por todo aquele que se sentir perturbado ou constrangido.

§ 2º: No caso de cães, especialmente os de grande porte, a preocupação nesse sentido deve ser redobrada, sendo exigido o uso de enforcadeira e/ou focinheira, de modo que sejam mantidos, o quanto possível, restritos aos limites da unidade autônoma a que pertencem e, quando em passeio, todos os cães sejam adequadamente conduzidos por pessoa responsável.

§ 3º: No caso de permanência constante de animais nas vias e locais de uso comum, que represente grande incômodo ou risco para os demais ocupantes do Residencial, a Administração poderá acionar os órgãos competentes para providenciar sua retirada.

§ 4º: É proibida a criação e permanência de animais de porte médio a grande (eqüinos, suínos, etc.).

Art. 45.: É proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, ainda que momentânea ou eventualmente, bem como o acesso e circulação em desconformidade com a sinalização estabelecida.

Art. 46.: É dever de todos os associados e demais ocupantes do Residencial respeitar e preservar o patrimônio da Associação, incluindo os equipamentos para lazer, esporte e a vegetação existente nas áreas comuns.

Art. 47.: É proibido eliminar, cortar, aparar ou modificar a localização ou o formato de árvores, plantas e gramados das áreas comuns do Residencial. Qualquer alteração desse tipo, considerada necessária pelo associado ou demais ocupantes, deverá ser sugerida à Administração, que instalará e deliberará a respeito em Assembléia Geral.

Art. 48.: As violações a qualquer dispositivo deste Regulamento ou Estatuto da Associação, sujeitará o infrator ou o titular da unidade autônoma a ele relacionada, a multa equivalente em moeda corrente nacional ao valor previamente estipulado, constante do Capítulo IV, Art. 14 deste Regulamento, que reverterá a favor da Associação e que poderá ter caráter cominatório.

Art. 49.: O Estatuto e o presente Regulamento Interno se aplica a todo ocupante, ainda que eventual e temporário, do Residencial ou de suas partes, obriga a todos os associados, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e a solução dos casos omissos caberá a Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei n.º 4.591/64, podendo se valer de parecer prévio do Conselho Fiscal.

Art. 50.: Para alteração deste Regulamento, será exigido “quorum” especial da maioria simples dos associados, não só daqueles presentes na Assembléia Geral, conforme previsto na legislação própria.

Art. 51.: O cumprimento deste Regulamento depende da colaboração dos associados e demais ocupantes do Residencial, bem como da participação efetiva dos membros da Diretoria e Conselho Fiscal da Associação de Moradores do Residencial Vale Florido. É nosso dever manter a igualdade e respeito com todos os envolvidos na Administração, principalmente aos empregados, no intuito de proporcionar o companheirismo no exercício e desenvolvimento de nossas atividades.

Art. 52.: Uma cópia deste Regulamento Interno será ostensivamente fixado em lugar visível no Portal do Residencial, para constante conhecimento geral.