

# **REGIMENTO INTERNO DA “SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS JARDIM GRANJA OLGA, (II,III)”**

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 1º:** O presente Regimento Interno é aplicável de forma simultânea nas três Sociedades que compõem o Residencial Granja Olga, obrigando todos os associados, moradores ou não, inclusive inquilinos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O visitante está sujeito a todas as normas estabelecidas pelo Residencial, ficando responsáveis os associados anfitriões por seus atos, sem prejuízo das multas administrativas neste estabelecidas, bem como responsabilidades civis.

**ARTIGO 2º:** O presente Regimento Interno visa estabelecer regras de conduta que impliquem em seus proprietários e moradores, comportamentos médios e ponderados para que os mesmos possam usufruir plenamente das condições de vida que buscaram ao fixar residência nesta comunidade.

## **CAPÍTULO II – DAS PENALIDADES**

**ARTIGO 3º:** O associado que violar as disposições legais, Estatuto Social, as regulamentações ora convenionadas, bem como as deliberações das Assembléias, ficará sujeito a sanção, sob a forma de pecúnia e até de desocupação do imóvel, conforme estabelecido no Código Civil.

**PARÁGRAFO 1º:** O pagamento de multa administrativa, revertida em favor da Sociedade a que pertence o infrator, não exime o associado de ressarcir eventuais danos à Sociedade ou a terceiros, associados ou não, nem de suas responsabilidades decorrentes da lei.

**PARÁGRAFO 2º:** As penalidades aplicadas em decorrência do descumprimento do Estatuto Social ou Regimento Interno ficam estipuladas proporcionalmente à gravidade das infrações, definidas por cada ato praticado:

- I- Infrações leves: A multa será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa associativa ordinária paga pelo infrator ou responsável;
- II- Infrações médias: A multa será equivalente a 100% (cem por cento) do valor da taxa associativa ordinária paga pelo infrator ou responsável;
- III- Infrações graves: A multa será equivalente ao dobro do valor da taxa associativa ordinária paga pelo infrator ou responsável;
- IV- Infrações gravíssimas: A multa será equivalente ao triplo do valor da taxa associativa ordinária paga pelo infrator ou responsável;

**PARÁGRAFO 3º:** A multa aplicada terá como base o valor da contribuição mensal de um lote de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), referente à Sociedade de origem do infrator.

**PARÁGRAFO 4º:** Nas reincidências da mesma infração em período de até 12 (doze) meses o infrator será sujeito ao pagamento de multa correspondente ao dobro do valor originariamente estipulado.

**PARÁGRAFO 5º:** A partir da 3<sup>a</sup> (terceira) reincidência de infrações graves e/ou gravíssimas, o infrator passará a ser considerado de conduta anti-social, e a Sociedade a qual o infrator pertence poderá optar entre a cobrança da multa ou levar para deliberação em Assembléia a obrigatoriedade do infrator desocupar o imóvel, desde que este assunto esteja previamente na pauta da mesma. Para esta desocupação compulsória do associado infrator, a votação e correspondente aprovação deverá ser de 3/4 (três quartos) dos associados presentes.

**PARÁGRAFO 6º:** A multa, bem como todo o prejuízo material, se houver, será cobrada juntamente com o boleto bancário mensal da taxa associativa, incidindo sobre o mesmo, todos os encargos, em caso de não pagamento, inclusive cobrança judicial.

## **CAPÍTULO III – PROCESSO PARA APLICAÇÃO DAS MULTAS**

**ARTIGO 4º:** Chegando ao conhecimento da Diretoria Executiva a ocorrência de qualquer infração ao Estatuto Social ou Regimento Interno, esta imediatamente procederá a abertura de Processo Administrativo para aplicação da multa, notificando o titular para pagamento.

**ARTIGO 5º:** Não concordando com a aplicação da multa, o titular poderá apresentar, no prazo de 03 (três) dias úteis, recurso ao Conselho Fiscal, mediante petição protocolada na sede da Administração.

**ARTIGO 6º:** Sendo tempestivo o recurso, o Presidente do Conselho Fiscal dele conhecerá no prazo de 03 (três) dias úteis, convocando reunião extraordinária do Conselho Fiscal, a qual deverá ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias, ocasião em que o Conselho Fiscal deliberará sobre o recurso.

**PARÁGRAFO 1º:** O Conselho Fiscal notificará a Diretoria Executiva e o titular acerca da data e hora agendada para reunião, possibilitando que estes, querendo, apresentem sustentação oral.

**PARÁGRAFO 2º:** O julgamento pelo Conselho Fiscal será realizado sem a presença da Diretoria Executiva e do titular, sendo divulgado apenas o resultado do julgamento.

**PARÁGRAFO 3º:** Se dado provimento integral ao recurso, ficará(ão) a(s) multa(s) automaticamente cancelada(s). Se dado provimento parcial, será(ão) devida(s) a(s) multa(s) que restar(em) deliberada(s) pelo Conselho Fiscal. Se negado provimento, será(ão) devida(s) a(s) multa(s) aplicada(s).

**PARÁGRAFO 4º:** Qualquer que seja a decisão do Conselho Fiscal, este notificará a Diretoria Executiva e o titular do resultado. Em caso de procedência da(s) multa(s), a Diretoria Executiva estará autorizada a promover a cobrança a partir da contribuição mensal do titular imediatamente seguinte ao julgamento.

**PARÁGRAFO 5º:** Da decisão do Conselho Fiscal não caberá qualquer recurso.

#### **CAPÍTULO IV – NORMAS GERAIS**

**ARTIGO 7º:** São deveres dos associados:

- I- Na locação de sua propriedade, anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste Regimento Interno e do Estatuto Social, como também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância dos mesmos;
- II- Comunicar por escrito à Administração com antecedência mínima de 2 (dois) dias, com assinatura do proprietário ou seu representante legal, a data e hora de sua mudança;
- III- Em decorrência de mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração;
- IV- Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão de propriedade e posse do imóvel;
- V- Informar, por escrito à Administração, acerca do endereço de sua residência atual, sempre que esta se situe fora do Residencial;
- VI- Tratar com respeito e consideração os empregados da Sociedade bem como os membros dos órgãos dirigentes. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida diretamente por escrito à Administração e registrada no livro disponível a esse fim;
- VII- Não utilizar empregados dentro do horário de trabalho nem equipamentos da Sociedade para fins particulares;
- VIII- Acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua propriedade, devendo o mesmo permanecer dentro das residências até o dia especificado para a coleta;
- IX- Acondicionar em recipiente adequado, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar o coletor ou transportador;
- X- Parar seu veículo nas Portarias, a pedido verbal do funcionário, para observação do interior do veículo e respectivos acompanhantes, em benefício de sua própria segurança e dos demais moradores;
- XI- Portar-se de modo compatível com a moral e bons costumes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O não cumprimento deste artigo configura-se infração leve, com exceção dos incisos VII e XI, que serão consideradas infrações graves.

#### **CAPÍTULO V – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**ARTIGO 8º:** As unidades autônomas destinam-se exclusivamente a fins residenciais e unifamiliares, sendo proibido usar, no todo ou em parte, para exploração de qualquer ramo de comércio, com fins lucrativos ou mesmo beneficente, indústria, ou prestação de serviços, tais como estabelecimentos para ensino, hospital, clínica, consultórios, escritórios profissionais, ateliês, templos, enfermarias, salões de beleza, oficinas de qualquer natureza, agremiações ou partidos políticos, associações recreativas, academias, assim como “repúblicas”, etc, de acordo com a legislação municipal vigente.

**ARTIGO 9º:** As unidades autônomas não podem ser utilizadas por pessoas em comportamentos incompatíveis com a moral e bons costumes.

**ARTIGO 10º:** Das 22h00min às 07h00min é expressa e terminantemente proibido produzir, dentro das unidades autônomas, ruídos que possam incomodar os vizinhos.

**ARTIGO 11:** É proibido realizar obras, reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 17h00min até às 07h00min e nos finais de semana e em feriados, exceto casos de força maior.

**PARÁGRAFO 1º:** O morador pode executar pequenos reparos, sem ruídos, aos sábados no período das 10h00min às 17h00min.

**PARÁGRAFO 2º:** Tais horários a que se refere o “caput” deste artigo também deverão ser obedecidos quanto à entrada/permanência/saída de veículos e caminhões destinados a carga e descarga de material.

**PARÁGRAFO 3º:** Nos finais de semana e feriados, somente será permitido o serviço de jardinagem no mesmo horário definido no §1º.

**ARTIGO 12:** É proibido, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de aves ou animais, de tal forma que o volume e condições de higiene, saúde ou bem estar interfiram na vizinhança.

**ARTIGO 13:** É proibido manter ou usar em sua unidade autônoma: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais associados.

**ARTIGO 14:** É vedado a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros, de qualquer espécie, nos lotes ou na parte externa das residências ou em suas dependências comuns, internas, salvo quando necessário e digam respeito ao próprio Residencial, hipótese em que serão afixados em quadros apropriados, através da Administração, exceto placas de “Vende-se”, “Aluga-se” ou placa com o nome do profissional responsável pela construção.

**ARTIGO 15:** É proibido qualquer atentado contra o patrimônio edificado, instalado ou estacionado nas áreas autônomas.

**ARTIGO 16:** O não cumprimento das normas deste Capítulo configura-se infração grave, com exceção do artigo 15, que será considerado infração gravíssima.

## **CAPÍTULO VI – DA PORTARIA E SEGURANÇA**

**ARTIGO 17:** A Sociedade não se responsabiliza, em hipótese alguma, por furtos ou atos de vandalismos ocorridos nas residências, nas garagens ou em qualquer outra dependência do Residencial. A Sociedade, através de seus colaboradores, tem por atribuições as inerentes à vigilância, diminuindo, não extinguindo, os riscos de roubos, furtos, ou atos de vandalismo contra o patrimônio velado.

**ARTIGO 18:** Designa-se “serviços de portaria” o conjunto de atividades que visam o controle de entrada, saída e permanência de moradores, proprietários, visitantes e prestadores de serviços no interior do Residencial Jardim Granja Olga.

**PARÁGRAFO 1º:** Somente os associados poderão utilizar-se do cartão eletrônico que dá autorização automática para abertura das cancelas, embora esteja sujeito à norma contida no inciso X do artigo 7º. É proibido o associado ceder seu cartão eletrônico para qualquer outra pessoa que não esteja cadastrada em sua unidade residencial, pois o cartão tem natureza personalíssima.

**PARÁGRAFO 2º:** Visitantes e prestadores de serviços somente terão acesso ao Residencial após autorização dos moradores, exceto aqueles autorizados por lei. É facultativo ao morador associado comunicar previamente à portaria a respeito da chegada de visitantes e prestadores de serviços. Porém torna-se obrigatório este comunicado, através de cadastro junto à Administração, quando da contratação de prestadores de serviços permanentemente (de forma habitual).

**PARÁGRAFO 3º:** Quando cessar a prestação de serviços de qualquer profissional, o associado deverá comunicar imediatamente à Portaria, pois enquanto não o fizer todo ato realizado pelos profissionais será de inteira responsabilidade do associado.

**PARÁGRAGO 4º:** É terminantemente proibida a entrada de qualquer animal de montaria ao Residencial, utilizando-os como meio de transporte ou não, exceto o Poder Público.

**PARÁGRAFO 5º:** As cancelas utilizadas para a entrada de moradores e visitantes são destinadas a veículos de passeio, sendo necessário o uso da cancela utilizada para a entrada de prestadores de serviços quando os moradores e visitantes estiverem com veículos de carga.

**ARTIGO 19:** Não será permitida a entrada de prestadores de serviços portando bebidas alcoólicas, armas de fogo ou drogas e afins, estando os mesmos sujeitos à vistoria nas Portarias. Ao saírem do Residencial portando objetos que não sejam de sua propriedade deverão estar acompanhados de autorização por escrito de seu proprietário.

**ARTIGO 20:** Os fornecedores só podem permanecer no Residencial pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo proibido a entrada de vendedores ambulantes e pessoas com o fim de angariar donativos.

**ARTIGO 21:** Os proprietários que ainda não moram no Residencial terão acesso ao mesmo pela cancela dos visitantes, sendo vedada a entrada após as 22h00min, exceção quando da autorização de algum morador, estando nestes casos o associado na condição de visitante.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O proprietário que locar ou ceder a qualquer título seu imóvel, transfere o direito de uso do mesmo bem como das áreas comunitárias ao possuidor direto, passando à condição de visitante.

**ARTIGO 22:** Ao morador é facultativo cadastrar pessoas nas portarias onde não seja necessária a autorização via fone para adentrar ao Residencial. Estas pessoas entrarão pela cancela de visitantes e não terão o cartão eletrônico exclusivo para moradores e proprietários.

**ARTIGO 23:** É proibido entrega de chaves de residências ou depósitos para guarda na Portaria. A Sociedade não assume qualquer responsabilidade em caso de ocorrências decorrentes de tal ato.

**ARTIGO 24:** É dever de todo morador, proprietário, prestador de serviço ou visitante o fiel cumprimento do Código Nacional de Trânsito, devendo ser obedecidas todas as sinalizações de trânsito contidas no Residencial, inclusive a velocidade máxima permitida, observada a norma preconizada no parágrafo único do artigo 1º.

**ARTIGO 25:** É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, sejam habituais ou momentâneas, bem como o estacionamento e circulação irregulares ou em desconformidade com a sinalização.

**ARTIGO 26:** O não cumprimento das normas deste capítulo, de caráter cogente/impositivo, será configurado como infração média, excetuando-se os artigos 17, 22 e 23.

## **CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS COMUNITÁRIAS**

**ARTIGO 27:** Considera-se área comunitária toda área que não seja unidade autônoma ou via pública, como, por exemplo, a pista de Cooper, quadra de tênis e poliesportiva, área de lazer, campo de futebol e portarias.

**ARTIGO 28:** É expressamente proibido nas áreas comunitárias:

- I. Dar utilização diversa da qual se destinam;
- II. Permanecer nestas áreas, sob qualquer pretexto, após as 24h00min;
- III. Permitir que convidados as utilizem sem a presença do proprietário.

**PARÁGRAFO 1º:** O funcionário da área de recreação é responsável pela manutenção das áreas comunitárias e tem autoridade para decidir sobre eventual impossibilidade de uso das mesmas, estando obrigado a anotar todas as irregularidades que porventura presenciar ou for comunicado, repassando as informações imediatamente à Administração.

**ARTIGO 29:** Nas quadras, no campo de futebol, pista de Cooper e área de lazer é expressamente proibido:

- I. O uso de bicicletas, skates, patins ou qualquer outro assemelhado;
- II. O uso de trajés e/ou calçados inapropriados, conforme estabelecido em placa afixada nas instalações;
- III. O morador trazer mais do que um convidado para utilização das quadras e dos campos, sendo preservada a prioridade para os moradores, ou seja, o visitante só poderá fazer uso da quadra ou campo quando houver disponibilidade (ausência de algum morador);

IV. O proprietário não residente trazer convidados para utilização das quadras e dos campos;

V. O associado contratar diretamente qualquer profissional para ministrar aulas particulares na área de esportes, uma vez que o local de prática destes é área de uso comum dos demais associados.

**ARTIGO 30:** É proibida a permanência de empregados, prestadores de serviço e fornecedores nas áreas comunitárias, a não ser no exercício de suas funções.

**ARTIGO 31:** Qualquer comunicado da Diretoria Executiva afixado nas dependências das áreas comunitárias deverá ser obedecido pelos associados, dependentes e visitantes.

**ARTIGO 32:** A utilização dos brinquedos da área de lazer é permitida para crianças com até 12 anos de idade.

**ARTIGO 33:** É proibido o atentado contra os equipamentos e instalações das áreas comunitárias, que compreende tanto as áreas edificadas quanto as áreas preservadas.

**ARTIGO 34:** O não cumprimento das normas deste capítulo configura-se infração leve, com exceção do inciso III do artigo 28 e incisos III e IV do artigo 29, cuja desobediência configura-se infração média, e o artigo 33, que se configura infração gravíssima.

**ARTIGO 35:** Todas as áreas comunitárias existentes no Residencial Granja Olga são de uso irrestrito aos associados, independentemente da Sociedade a que os mesmos pertençam.

### **CAPÍTULO VIII – DOS ANIMAIS**

**ARTIGO 36:** É proibido manter a posse ou a guarda de animais cujo temperamento seja agressivo, de maneira a expor a riscos a saúde, a segurança ou a tranqüilidade dos demais associados.

**ARTIGO 37:** Os atos danosos cometidos pelos animais são de inteira responsabilidade de seus proprietários, de acordo com a Lei Municipal n.º 2690/88 e legislação vigente.

**ARTIGO 38:** É proibida a permanência de animais, de qualquer espécime, nas áreas comunitárias do Residencial, tais como pista de Cooper, área de lazer, campo de futebol, quadras, etc.

**ARTIGO 39:** Os animais domésticos só podem transitar pelas vias públicas, presos a coleiras e guias e acompanhados por seus donos ou responsáveis, ficando seus condutores compelidos a efetuar a limpeza de eventuais dejetos (artigo 14 da Lei Municipal).

**ARTIGO 40:** É proibido abandonar animais em qualquer área pública ou privada (artigo 15 da referida lei).

**ARTIGO 41:** O não cumprimento das normas deste capítulo configura-se infração média.

### **CAPÍTULO IX – DA SEDE SOCIAL**

**ARTIGO 42:** A utilização da Sede Social é exclusiva dos associados do Residencial, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais e comunitárias.

**ARTIGO 43:** É vedada a cessão para comemorações particulares dos associados do Residencial.

**ARTIGO 44:** As atividades admissíveis serão permitidas através de um agendamento prévio realizado na Administração.

**ARTIGO 45:** Os eventos de caráter esporádico poderão ter preferência àqueles de caráter periódico.

### **CAPÍTULO X – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**ARTIGO 46:** A condução e o andamento de uma Assembléia Geral devem ser revestidos de ordem, espírito de mansidão e urbanidade, devendo prevalecer o convívio harmonioso que se busca dentro do Residencial. Assim, frivolidade e contenda não devem ter lugar, devendo todos os presentes buscar não os seus próprios, mas o interesse geral da coletividade.

**ARTIGO 47:** Somente serão tratados nas Assembléias Gerais os assuntos constantes da pauta do Edital de Convocação.

**ARTIGO 48:** Qualquer pessoa, para falar sobre uma questão, deverá levantar-se e dirigir-se ao Presidente da Mesa, pedindo a palavra. Se duas pessoas levantarem-se ao mesmo tempo, dar-se-á, ordinariamente, a preferência àquela que está mais distante da Mesa.

**ARTIGO 49:** Ninguém pode ser interrompido enquanto está falando, exceto se estiver fora de ordem, ou em caso de pedido de aparte. O orador ou relator pode conceder a outros o privilégio de fazer perguntas ou solicitar explicações. Em pedido de aparte, ele cede a palavra e a retoma tão logo cesse o aparte.

**ARTIGO 50:** Nenhuma linguagem áspera ou desairosa será usada pelos associados, ou permitida pelo Presidente da Mesa. Se qualquer pessoa usa linguagem imprópria, ou introduz assuntos impróprios ou fora de ordem, o Presidente da Mesa o chamará à ordem, e ele tomará seu assento, ou se conformará com as regras.

**ARTIGO 51:** A votação será feita por levantar o braço segurando em uma das mãos os cartões correspondentes ao número de lotes por associado. Em casos de importância especial, a votação por cédula será praticada.

**ARTIGO 52:** O funcionamento das Assembléias, ordinárias ou extraordinárias, dar-se-á pela seguinte ordem, forma e critérios:

- I- A abertura será realizada por quem convocou a Assembléia;
- II- Imediatamente após a abertura, dentre os associados presentes com direito de votar, o plenário escolherá o Presidente da Assembléia, mediante eleição ou aclamação;
- III- Escolhido o Presidente, este designará o Secretário e o Relator da Assembléia, escolhendo-os dentre os associados presentes com poder de votar;
- IV- Na seqüência ao disposto no inciso anterior, o Presidente determinará ao Relator que divulgue a quantidade de associados presentes, para aferição do quorum;
- V- Não havendo quorum suficiente dentro dos preceitos estabelecidos na legislação e no Estatuto em nenhuma das chamadas, a Assembléia não será instalada, registrando-se o fato em livro próprio;
- VI- Havendo quorum suficiente em alguma das chamadas, o Presidente então declarará instalada a Assembléia, promoverá a composição da Mesa Diretora dos trabalhos e determinará ao Relator que efetue a leitura da pauta do dia;
- VII- Efetuada a leitura da Pauta, o Presidente abrirá a palavra para que sejam apresentadas as questões de ordem que os associados entenderem pertinentes dizendo: *“Está aberta a palavra para apresentação das questões de ordem desta Assembléia”*. Após serem apresentadas todas as questões, o Presidente as colocará em votação;
- VIII- Resolvida a ordem, será então colocado em discussão os assuntos da Pauta, e a seqüência o Presidente abrirá a palavra para que sejam apresentadas as questões de encaminhamento que os associados entenderem pertinentes dizendo: *“Está aberta a palavra para apresentação das questões de encaminhamento desta Assembléia”*.
- IX- Para cada questão de encaminhamento que for apresentada, imediatamente a Diretoria Executiva deverá manifestar seu posicionamento, contra ou a favor, de forma justificada;
- X- Após a manifestação da Diretoria Executiva, o Presidente colocará em votação as questões dizendo: *“Quem concorda com a posição da Diretoria, permaneça como está. Quem não concordar, manifeste-se levantando seu braço e mostrando seus cartões de votação”*. O quanto estabelecido neste inciso não se aplica nas votações secretas ou por cédulas.
- XI- Realizada a votação serão consignados os resultados e o Presidente determinará a lavratura da Ata correspondente, nos termos do Estatuto, encerrando os trabalhos.

**PARÁGRAFO 1º:** A escolha do Presidente e Secretário da Assembléia não poderá recair sobre a pessoa que tenha convocado a Assembléia ou qualquer dos diretores da Sociedade.

**PARÁGRAFO 2º:** Nas Assembléias somente poderão ser apresentadas questões de ordem suplementares às estabelecidas neste Regimento Interno, que de forma alguma revoguem ou derroguem a ordem aqui já estabelecida.

**PARÁGRAFO 3º:** Nas Assembléias somente serão aceitas questões de encaminhamento que tratem de alteração, emenda ou supressão do quanto foi exposto, não se permitindo questões repetitivas, bem como não serão admitidas manifestações de mero apoio.

**PARÁGRAFO 4º:** O tempo para apresentação e justificativa das questões por parte dos associados, assim como para a manifestação da Diretoria Executiva, será de 2 (dois) minutos, o qual poderá ser prorrogado por igual período, a pedido do interessado e a critério do Presidente da Assembléia.

**ARTIGO 53:** O voto é tomado pelo Presidente da Mesa, tão lentamente que dê a todos oportunidade de votar. Ele então, distintamente, anunciará se a deliberação foi aprovada ou não. Se o Presidente da Mesa estiver em dúvida quanto à votação, pedirá votos outra vez, ordinariamente, por levantar-se, e os contará de novo.

**ARTIGO 54:** Se a votação tem questão relacionada a algum associado, este não deve votar, nem tomar parte ativa nas questões, somente quando solicitado.

**ARTIGO 55:** Qualquer associado que suponha que o orador esteja fora de ordem, ou que a discussão esteja se procedendo impropriamente, poderá em qualquer tempo levantar-se para um “pela ordem”. Ele deve, distintamente, relatar sua questão ou objeção, que o Presidente da Mesa decidirá.

## **CAPÍTULO XI – NORMAS DE CONSTRUÇÃO, REFORMA E SERVIÇOS**

**ARTIGO 56:** Quando da reforma do jardim, não deverá ser colocada terra fora do canteiro, principalmente em cima das caixas de esgoto ou em frente das mesmas, evitando assim o entupimento dos bueiros.

**ARTIGO 57:** Não é permitida qualquer alteração do muro que circunda o Residencial, inclusive abertura de passagens e construção sobre o mesmo. Qualquer manutenção ou alteração a ser feita somente poderá ser feita pela Sociedade.

**ARTIGO 58:** É expressamente proibido lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detrito em lote alheio, quando não autorizado por seu proprietário, que deverá fazê-lo por escrito.

**ARTIGO 59:** É proibido nas obras a permanência de lixo, material, entulho ou qualquer tipo de detrito por mais de 20 (vinte) dias. Quando assim o fizer, terá 7 (sete) dias para removê-lo onde, após comunicação da Sociedade e concedido o prazo para realizar a remoção, o serviço será realizado pela Sociedade, que repassará os custos ao proprietário, incluindo no valor na contribuição mensal.

**ARTIGO 60:** Além do cumprimento da legislação federal, estadual e municipal pertinente, as construções devem obedecer às normas para edificação de uso e ocupação de solo, tendo a obrigatoriedade mínima de 150m<sup>2</sup> de área construída.

**ARTIGO 61:** Toda e qualquer construção será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia e escrita autorização da Sociedade para emprego de outro material, desde que não seja em madeira.

**ARTIGO 62:** Não será permitida qualquer construção nos lotes, mesmo que provisória, sem autorização da Administração da Sociedade.

**ARTIGO 63:** Nenhuma habitação terá mais do que três pavimentos acima do nível da rua, não sendo permitida a construção de prédios.

**ARTIGO 64:** Para construção de edículas, o projeto só será aprovado pela Sociedade se incluir projeto da edificação principal, que tem seu prazo para início da obra estabelecida pela legislação municipal.

**ARTIGO 65:** Nos lotes em que os encanamentos de águas pluviais, esgoto e água potável atravessem os mesmos dentro de uma faixa de largura de 1,50m contando de suas divisas, fica proibida a edificação de nessa faixa. A Sociedade possui registro dos lotes que se encontram em tal situação.

**ARTIGO 66:** No recuo frontal do lote somente serão permitidos a construção do abrigo do medidor de luz, força, telefone, água e gás encanado, não sendo permitido o armazenamento e instalação de botijões de gás que não atendam as regulamentações vigentes.

**ARTIGO 67:** Deverá ser obedecido um “vão livre” nas calçadas de pelo menos 1,70 metros a partir do meio fio, não sendo permitido a colocação dentre outras coisas, por exemplo, de plantas, vasos, decorações de jardim, com exceção das árvores limítrofes dos lotes e gramas, para que não haja qualquer impedimento na circulação dos pedestres.

**ARTIGO 68:** A topografia da calçada não poderá ser alterada.

**ARTIGO 69:** As ligações externas de água potável, esgoto, luz, força elétrica, telefone, interfone e campainha serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas.

**ARTIGO 70:** Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela concessionária, sendo proibido puxar fios de outras obras e especialmente cruzar ruas e lotes. A fiação elétrica deverá sair do abrigo de luz até o ponto de consumo observando a altura mínima de 3,00m.

**ARTIGO 71:** Antes de aprovada pelas autoridades competentes, cada edificação deverá ter sua planta aprovada pela Sociedade, a qual limitar-se-á a aferir a adequação da planta às restrições com o objetivo de manter um padrão para a valorização do loteamento. Desta forma, uma via da planta deverá ser entregue à Sociedade, que, após analisá-la, entregará ao proprietário uma liberação para construção, desde que não existam débitos com a Sociedade, inclusive os devidos por proprietários anteriores.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Esta liberação exime a Sociedade de qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa da planta pelo poder público.

**ARTIGO 72:** Aprovada a planta pelo poder público, deverá ser entregue uma via à Sociedade, bem assim como uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder.

**ARTIGO 73:** Qualquer alteração no projeto deverá ser comunicada à Sociedade, mesmo que no caso de reformas, ampliações, demolições ou alteração de estrutura.

**ARTIGO 74:** Na frente da obra deverá ser fixada, em local visível, placa indicativa do responsável pela obra.

**ARTIGO 75:** No caso de existirem residências junto ao lote onde o associado pretende construir, deverá o mesmo providenciar tapume com altura suficiente para que sua obra não traga transtornos para as residências vizinhas.

**ARTIGO 76:** Todas as obras de aterro, desterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações deverão resguardar a topografia original dos lotes lindeiros.

**ARTIGO 77:** Antes de iniciar a construção, o associado deverá providenciar a edificação provisória de um local para depósito de materiais de construção e de um sanitário com ligação na rede de esgoto público, sendo que estes barracões deverão ser mantidos fechados com cadeados e ser construídos em madeirite ou alvenaria, respeitando um recuo de 2,5m a partir da divisa frontal do terreno e 1,50m na lateral, com as janelas voltadas para dentro, sendo que o depósito de materiais deverá ter uma área construída de no máximo 30m<sup>2</sup>.

**ARTIGO 78:** O material empilhável não deverá exceder 1,20m de altura, enquanto que as descargas de pedra e areia deverão ser feitas dentro do lote do associado, sempre protegidas dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos e, em especial, bueiros e boca de lobo, sempre respeitando o recuo destinado a calçada.

**ARTIGO 79:** A entrada de veículos para entrega de material somente será permitida para as obras cadastradas na Portaria.

**ARTIGO 80:** A Sociedade se exime de qualquer responsabilidade se algum de seus funcionários diretos ou indiretos recebam material nas obras, pois os mesmos não têm autorização para tal.

**ARTIGO 81:** É proibido o pernoite de operários na obra.

**ARTIGO 82:** Quando qualquer caminhão necessitar subir no lote para descarregar material, as guias deverão ser protegidas com pontaletes de madeira para que não sofram danos. No caso de avaria em guias, o proprietário deverá providenciar o reparo o mais urgente possível, caso contrário a Sociedade encaminhará uma notificação ao proprietário para que o conserto seja providenciado em três dias, sob pena de ser debitado na próxima contribuição mensal.

**ARTIGO 83:** As calçadas devem ser mantidas livre de entulho e detritos. No caso de ser constatado pela Sociedade a existência de materiais depositados nas calçadas ou nas ruas, o proprietário será avisado da irregularidade e solicitado a corrigi-la. Caso não o faça, a Sociedade providenciará a remoção dos materiais, e não se responsabilizará pela sua guarda ou integridade, sendo o custo do serviço cobrado do proprietário.

**ARTIGO 84:** É proibido fazer massa de cimento na calçada e no asfalto.

**ARTIGO 85:** É proibida a utilização das instalações da obra vizinha (água, energia elétrica, etc.).

**ARTIGO 86:** Se por motivo de força maior, a obra for paralisada por mais de 2 (dois) meses, o proprietário deverá comunicar tal fato à Sociedade por escrito, devendo ainda erguer um tapume que vede a visão de quem da rua olha para o imóvel, tapume esse que deve ser mantido pintado e conservado enquanto permanecer aquela interrupção, bem como remover restos de materiais e ter seus barracões desmontados para evitar má aparência e problemas de higiene e segurança do loteamento. A conduta inercial do proprietário implicará em que a Sociedade tome todas essas providências, em seu nome, cobrando, posteriormente, tais serviços.

**ARTIGO 87:** Após a conclusão da obra, o lote da mesma e o de apoio deverão estar livres de entulhos, materiais e barracão, num prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual a Sociedade agirá nos moldes do artigo 59.

**ARTIGO 88:** Compromete-se o proprietário a retirar de sua obra todo e qualquer empregado nocivo à segurança, a critério da Sociedade, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da respectiva comunicação, sem prejuízo das providências de ordem policial e judicial que forem tomadas, comunicando-se a ocorrência aos demais associados.

**ARTIGO 89:** O proprietário responderá perante a Sociedade e perante terceiros pelos eventuais danos que vierem a ser causados em decorrência de serviços realizados em sua obra, sejam danos provocados pelo pessoal de sua obra ou por fornecedores.

**ARTIGO 90:** É dever da Sociedade adentrar ao terreno ou construção até sua fase final (portas fechadas) visando a observância do cumprimento das regras relativas à segurança e higiene.

**ARTIGO 91:** O não cumprimento deste Capítulo dará direito à Sociedade de impedir a entrada de funcionários e/ou materiais na obra do associado infrator, bem como tomar as providências cabíveis para embargar as obras que estiverem sendo feitas em desacordo com as normas legais e convencionais, ou ainda promover a sua demolição através da via judicial ou administrativa, providenciando a retirada de entulhos e detritos, cobrando do associado o custo, acrescido de multa considerada como infração média.

## **CAPÍTULO XII – DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS**

**ARTIGO 92:** O associado que se tornar inadimplente contumaz, ou seja, que deixar de pagar três contribuições mensais consecutivas, estará sujeito a multa na contribuição imediatamente posterior, sendo esta correspondente a infração grave, sem prejuízo ao que dispõe o §3º do artigo 3º.

**ARTIGO 93:** Dos encargos comuns, o associado deverá concorrer para as seguintes despesas:

- I- Impostos, taxas, bem assim, demais contribuições fiscais lançadas sobre a Sociedade;
- II- Remuneração da Administradora;
- III- Salários, seguros e encargos sociais e trabalhistas relativos aos empregados da Sociedade e aos dos serviços definidos como básicos e/ou obrigatórios;
- IV- Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências e instalações comuns;
- V- Despesas de luz, força, água, esgotos, telefone, combustível e materiais de limpeza;
- VI- Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e tudo o mais que interessa ou tenha relação com o Residencial ou que os associados deliberam fazer como interesse coletivo.

**ARTIGO 94:** É vedada a eleição, para qualquer cargo da Sociedade, de proprietário multado nos dois últimos exercícios ou que, nesse mesmo período, tenha sido executado para pagamento de suas contribuições mensais.

## **CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ARTIGO 95:** Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os proprietários locadores, em relação às proibições, multas e ações decorrentes deste Regimento Interno.

**ARTIGO 96:** A eventual concessão de algum direito especial a determinado associado será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**ARTIGO 97:** A renúncia de qualquer associado de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

**ARTIGO 98:** É expressamente proibido o corte ou destruição das árvores das calçadas. Quando necessário, o associado deverá solicitar o corte junto à Administração.

**ARTIGO 99:** O associado deverá cientificar-se do Estatuto e Regimento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou folha de registro de protocolo.

**ARTIGO 100:** O associado não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei Federal, Estadual ou Municipal, do Estatuto Social e do Regimento Interno ou das deliberações das Assembléias Gerais.

**ARTIGO 101:** O Supervisor Administrativo bem como os responsáveis pela segurança têm autoridade para fazer cumprir o Estatuto Social, o Regimento Interno e as decisões das Assembléias Gerais, solicitando em nome da Sociedade a cessação da infração ou registrar no livro de ocorrências o ato para posterior punição.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Será aplicada a pena de advertência, por escrito, quando forem descumpridas pela primeira vez as normas de gravidade leve.

**ARTIGO 102:** A solução dos casos omissos compete em primeira instância à Diretoria Executiva juntamente com o Conselho Fiscal e, em segunda, à Assembléia Geral, analisados à luz da legislação pertinente.

**ARTIGO 103:** Para todos os fins e sujeições legais, estatutárias ou regimentais, os diretores bem como os componentes do Conselho Fiscal são antes de tudo, associados em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembléia Geral.

**ARTIGO 104:** Para todos os feitos e efeitos de direito este Regimento Interno passa a vigorar a partir desta data, aprovado em Assembléia Geral, com exceção do artigo 8º e artigo 67, que entrarão em vigor no prazo de 6 (seis) meses após. Revogam-se as disposições em contrário.