

REGULAMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO " VILLAGIO 1"

DO OBJETO

Artigo 1º - O presente regulamento visa estabelecer as disposições estatutárias do loteamento "VILLAGIO I", incluindo regras de conduta interna ao loteamento fechado, bem como as restrições quanto às construções, com finalidade de possibilitar aos associados, proprietário e moradores, além da boa convivência, desfrutarem das condições de vida que buscaram ao fixar residência neste loteamento fechado. Rege-se-á, para todos os efeitos, pelas disposições do estatuto social da associação, da ata de fundação da Associação, das demais decisões das assembléias gerais, das restrições urbanísticas pela lei de loteamentos vigente, leis municipais de loteamentos fechados, cujo estrito cumprimento estão todos associados obrigados.

Artigo 2º - As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, à área de atuação da ASSOCIAÇÃO e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer dos lotes ou Unidades Habitacionais integrantes do Loteamento VILLAGIO I.

§ 1º. O associado responde por todos os seus dependentes. São considerados dependentes do associado: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre à área de atuação da associação, independente do motivo e se o associado reside ou não no loteamento, mediante autorização do mesmo ou de qualquer de seus dependentes.

§ 2º. Todos aqueles que adentrarem à área de atuação da associação deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

Artigo 3º - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a ASSOCIAÇÃO atuará como órgão de orientação, fiscalização, atuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntária,

informante e parceira dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

OBRAS COMUNS E PARTICULARES

Artigo 4º - Todas as obras públicas de uso comum de infra-estrutura tais como abertura de ruas, guias sarjetas, galeria de águas pluviais, redes de água e esgoto, energia elétrica pública e domiciliar e arborização, bem como as complementares tais como muro de fechamento e portaria, serão executadas e planejadas pelos Empreendedores do loteamento " VILLAGIO 1".

§ 1º - Os proprietários deverão cumprir as normas de construção entregues pelo empreendedor no ato da assinatura do contrato de compra e venda.

§ 2º - Havendo venda ou cessão de direitos, fica o vendedor/cedente responsável pela informação ao novo proprietário do cumprimento das normas de construção.

§ 3º - Os empreendedores do loteamento fornecerão à Associação o memorial descritivo do Condomínio Villagio, entregue aos compradores na assinatura do contrato.

§ 4º - Os empreendedores poderão apresentar um Plano Diretor com sugestões de obras complementares que para execução estarão sujeitas à aprovações em assembléia geral, uma vez que seus custos ficarão a cargo da Associação.

§ 5º - Não é permitida qualquer alteração nos muros que circundam o loteamento, tais como aberturas de passagens e/ou construções sobre os mesmos. Qualquer manutenção ou alteração a ser feita nos muros do loteamento, somente poderá ser feita pela Associação.

Artigo 5º - Além do cumprimento das legislações federais, estadual e municipal pertinentes, as construções particulares deverão respeitar as "Normas de Construção do ""VILLAGIO 1" estando todo o projeto de construção e/ou reforma sujeito à aprovação prévia pelo Conselho Consultivo Urbanístico da Associação, antes mesmo da aprovação pelas autoridades competentes, Estatuto Social, Regulamento Interno e Normas de Construção.

§ 1º - Havendo divergências entre as exigências da Associação e da Prefeitura Municipal, prevalecem as mais restritivas. A Associação colaborará com o poder público na manutenção da segurança, procurando por

meios próprios ou terceirizados, aprimorar os serviços de vigilância interna no " VILLAGIO 1" procurando evitar furtos, roubos, delitos, acidentes e afins no interior do loteamento. Todos os serviços prestados pela Associação, são para todos os efeitos jurídicos, legais e de direito, entendidos como atividades de apoio ao poder público, não cabendo para si, em hipótese alguma responsabilidade por prejuízos, furtos, roubos, delitos praticados por quem quer que seja, física ou materialmente dentro ou fora do loteamento.

NORMAS DE CONSTRUÇÃO

Artigo 6º -. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações, normas e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental e a aprovação de projeto arquitetônico no âmbito do "VILLAGIO 1", e define a penalidade aplicável em caso de infração aos seus dispositivos.

Artigo 7º - As disposições deste REGULAMENTO são suplementares, não eximindo o cumprimento do disposto na legislação Federal, Estadual, Municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de OBRAS, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

Artigo 8º - No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela ASSOCIAÇÃO.

Artigo 9º- As disposições deste REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no estatuto social da ASSOCIAÇÃO.

Artigo 10º - Os locatários de imóveis dentro do loteamento respondem da mesma forma que os ASSOCIADOS, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos ASSOCIADOS locadores, a quem incumbe fazer constar nos contratos de locação cláusula de obediência às regras, limitações, normas e restrições urbanísticas deste REGULAMENTO.

Parágrafo único. O mesmo se aplica aos casos de comodato ou de qualquer outra forma de uso da propriedade.

Artigo 11º Incumbe ao ASSOCIADO informar aos profissionais projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.

RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)

Art. 12. Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas conforme disposto no mapa original do loteamento.

Art. 13. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento para uso individual, mesmo que a legislação assim o permita. Serão aceitos desmembramentos de lotes para incorporação a lotes vizinhos para conseqüente acréscimo de área.

Art. 14. Toda e qualquer construção a ser edificada no lote será obrigatoriamente de alvenaria, ficando proibida a utilização de edificações pré-fabricadas de madeira ou mistas.

Art. 15. O Proprietário de prédio situado em nível inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior. Se o Proprietário deste fizer obras de arte, para facilitar esse escoamento, procederá de modo que não piore a condição natural e anterior ao outro, conforme previsto no Código Civil.

RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

Art. 16. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado previamente pelo Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO antes de ser encaminhado para aprovação junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

Art. 17. É expressamente vedada a construção de: prédios não residenciais, prédios para apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de prestação de serviços de forma a nunca se exercerem neles atividade de comércio, indústrias, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, escritórios, hospitais, clínicas, consultórios, templos, cinemas, teatros, hotéis, motéis, pensões e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos estritamente residenciais do loteamento.

Art. 18. O disposto no artigo anterior, não se aplica ao estabelecimento e funcionamento da ASSOCIAÇÃO, que poderá instalar-se em qualquer área do LOTEAMENTO ou da ÁREA DE LAZER privativa.

Art. 19. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres e caixas d'água, os quais deverão ter tratamento arquitetônico como da construção principal. Além dos dois pavimentos, serão tolerados um subsolo, quando necessário, em função da topografia do terreno.

Art. 20. A altura máxima permitida é de (10,00) metros, no ponto mais alto edificado, tomando-se as seguintes referências de nível:

I. Para terrenos planos ou em aclave: medidos a partir dos níveis do terreno natural, na prumada do ponto de medição;

II. Para terrenos em declive: medidos a partir do nível da guia, em seu ponto mais alto.

Art. 21. As edículas serão obrigatoriamente térreas, podendo ser construídas nos recuos dos fundos ou incorporadas às construções principais, com altura não superior a 3,50 metros do nível do piso até o ponto mais alto da cobertura, sem nenhuma utilização na parte superior, nem mesmo para terraço, não podendo ter área de projeção horizontal maior que 25% (vinte e cinco por cento) da área da projeção horizontal da construção principal, ficando subordinada sua execução ao início da construção principal.

Art. 22. As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone, TV a cabo, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e o corpo da construção principal.

Art. 23. Os abrigos de água, luz e telefone, incluindo o poste de concreto, deverão ser construídos do lado do terreno definido pela comissão técnica e de acordo com o Padrão fornecido pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 24. Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do lote do Proprietário, deverão ser previamente autorizados pelo Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a municipalidade a respeito. A inobservância por parte do Proprietário acarretará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo da obra e adotem as medidas punitivas pertinentes.

Art. 25. Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito do Proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar.

Art. 26. Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser edificada..

Art. 27. Compromete-se o Proprietário a manter o passeio público pavimentado, de acordo com os padrões apresentados pela ASSOCIAÇÃO. Parágrafo único. Na faixa de passeio, o nível das divisas não poderá ser alterado. Casos especiais deverão ser submetidos à Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO, que poderá aprovar soluções diversas desta regra, levando em conta fundamentalmente, o padrão estético do loteamento.

RECUOS E MUROS DE DIVISA

Art. 28. As construções deverão seguir as normas de construção constantes no artigo e as normas municipais.

V. Piscinas e respectivas casas de bombas: Deverá ser respeitado o recuo mínimo em relação às divisas laterais e fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

a.) O abrigo para as bombas de circulação e limpeza das piscinas (casa de bombas) poderá, eventualmente, ser construído encostado aos muros de divisa, desde que sejam subterrâneos.

VI. As dimensões máximas permitidas para os beirais sem alterações nos recuos serão de 1,20m para frentes e fundos e 0,80m para as laterais. Nos casos em que os beirais laterais excederem de 0,80m, os recuos aqui previstos deverão ser acrescidos dos respectivos excessos.

Art. 29. Os muros de divisa deverão obedecer aos seguintes critérios:

I. Os muros das laterais e de fundos dos lotes, não poderão ter altura superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) a partir do perfil natural do terreno ou do nível do piso lateral das residências lindeiras já existentes.

II. Nos terrenos de esquina, será permitida a construção de muro de arrimo e divisa voltados para rua lateral, com extensão máxima de 10,00m contado a partir da divisa dos fundos do lote. Esse trecho de muro deverá respeitar

a altura máxima de 3,50m (arrimo e divisa), sendo que a altura do muro de divisa não poderá exceder a 2,20m, e este muro deverá ter revestimento paisagístico (utilização de cerca viva, etc). A partir dos 10,00m até a frente da construção (respeitando o recuo de 4m), será permitido muro de arrimo com altura máxima de 1,00m

III. Nos terrenos de esquina será permitida a construção de muro de divisa nas laterais voltadas para rua, no trecho compreendido entre a divisa dos fundos até o alinhamento dos fundos da construção principal. Esse trecho de muro deverá respeitar a altura máxima do item anterior e ter revestimento paisagístico (utilização de cerca viva, etc). IV. Os muros existentes de fechamento do loteamento não poderão ser alterados em sua forma ou sua altura, podendo ser construído muro auxiliar na parte interna ao lote, com altura nunca superior a 2,00 m acima do muro de fechamento.

V. Na faixa de recuo frontal do terreno não poderão ser construídos muros de divisa frontais e laterais, bem como muretas, abrigo de gás ou gradis, podendo ser construído somente o abrigo de água, luz e telefone, ficando esse recuo destinado somente a jardim. Será permitida a construção de mureta de contenção de até 0,60m na frente da habitação, após o recuo de 4m.

NORMAS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 30. Todo o projeto arquitetônico de nova construção, bem como de reforma, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, **FRACIONAMENTO com UNIFICAÇÃO DE LOTES**, deverá ser previamente apresentado para análise e aprovação da **ASSOCIAÇÃO**, que verificará o cumprimento das disposições do presente **REGULAMENTO**.

Art. 31. Os projetos deverão ser encaminhados ao Conselho Consultivo Urbanístico da **ASSOCIAÇÃO**, em:

I. 02 (duas) vias do projeto arquitetônico incluindo planta baixa de todos os níveis e quadro de áreas completo; 02 cortes e fachadas na escala; Planta de cobertura nas escalas 1: 50; 1:100 e/ou 1: 200;

II. 02 vias dos memoriais descritivos;

III. Levantamentos topográficos, indicando o perfil natural e o projetado no terreno, bem como as cotas de nível da guia, calçada, cumeeira ou ponto mais alto da construção;

IV. Cópia da ART do responsável (eis) técnico (s) pelo projeto e obra.

Parágrafo único. No caso de reprovação do projeto arquitetônico, deverá o ASSOCIADO apresentar um novo com as modificações cabíveis e exigidas pela ASSOCIAÇÃO, ficando impedido de iniciar a referida obra ou serviço.

Art. 32. No prazo máximo de 15 (quinze) dias, o Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO deverá devolver os projetos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas.

Art. 33. Durante a execução da obra, o Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO fará vistorias periódicas à construção com a finalidade de conferir se os projetos aprovados serão seguidos.

Art. 34. Aceitos os projetos pelo Conselho Consultivo Urbanístico da ASSOCIAÇÃO, este reterá dois de seus exemplares, devolvendo uma via ao Proprietário com as observações que julgar pertinente.

Art. 35. O Proprietário deverá submetê-los à apreciação das autoridades competentes (Prefeitura Municipal) e demais órgãos.

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto arquitetônico pela Prefeitura, o ASSOCIADO fica obrigado a apresentar, à ASSOCIAÇÃO, cópia do competente "Alvará de Licença para Construção" expedido pelo órgão público, sendo a partir desse momento, permitido o início da obra.

DOS HORÁRIOS E DAS ESTRUTURAS DE APOIO PERMITIDAS

Art. 36. Depois da expedição da competente licença Municipal para edificação, poder-se-á construir um barracão provisório para a guarda de materiais empregados na obra, útil para o alojamento do vigia. Este barracão deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da expedição da mencionada licença.

Art. 37. Para a execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro, como apoio, desde que o Proprietário exiba e ofereça à ASSOCIAÇÃO cópia e autorização expressa de seu titular. Após a conclusão da obra o referido lote deverá ser limpo, sob pena de tais serviços virem a ser executados pela ASSOCIAÇÃO que cobrará tais despesas do Proprietário, que desde já aqui declara consentir com tal cobrança.

Art. 38. O início da obra somente será permitido após a construção do barraco de obra e proceder o fechamento com tapume de seu lote e do lote de apoio, se este for utilizado. Os tapumes empregados para o fechamento deverão seguir o padrão que será especificado pela ASSOCIAÇÃO, ou outro padrão de fechamento que deverá ter prévia autorização da Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO.

Art. 39. No lote de apoio não será permitida a deposição de entulho, terra ou massa de concreto, ainda que momentaneamente.

Art. 40. Quando das descargas de materiais as guias deverão ser protegidas com pontaletes de madeira com a finalidade de evitar danos às mesmas. Art. 48. É proibida a elaboração de massas ou concretos nas calçadas e pavimentos do loteamento.

Art. 41. O material empilhável não deverá exceder a 1,20 (um e vinte) metros de altura, enquanto as descargas de areia e pedra deverão ser feitas dentro do lote do Proprietário ou do lote de apoio, sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos, bueiros e bocas de lobo. Poderá se utilizada parte do passeio público, sempre respeitando o recuo de 1,50 (um e cinquenta) metros, a contar da guia, destinado ao uso de pedestres.

Art. 42. Os barracões, banheiros e privadas destinados aos operários da obra deverão ser executados obedecendo às condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltados para o interior do lote do Proprietário ou do lote de apoio, de modo não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras.

Art. 43. Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela concessionária sendo absolutamente PROIBIDO puxar fios de outras obras e residências, especialmente se cruzar ruas e lotes.

Art. 44. Todas as obras de corte, aterro, estaqueamento, fundações e passagem de tubulações deverão resguardar o nível da edificação já existente ou a topografia original dos lotes lindeiros, sob a pena de obras de reparação virem a ser feitas pela ASSOCIAÇÃO, que posteriormente cobrará tais serviços do Proprietário.

Art. 45. Compromete-se o Proprietário entregar o lote de apoio completamente limpo, sobe pena de não liberação do "habite-se" quando do término da obra, mesmo que seja de sua propriedade.

Art. 46. Durante a execução da obra e até a obtenção da carta liberada do "habite-se", a Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO fica autorizada pelo Proprietário a efetuar visitas periódicas de inspeção, inclusive nos barracões e demais dependências do canteiro, sem qualquer caracterização de invasão de domicílio, ainda que parcialmente habitadas por operários.

Art. 47. Todo e qualquer tipo de empregado que prestar serviços na obra deverá ser obrigatoriamente registrado junto ao Departamento de Segurança da ASSOCIAÇÃO, devendo para tanto apresentar certidão de

antecedentes criminais bem como participar da reunião de integração que será realizada por representante da ASSOCIAÇÃO. O Proprietário fica ciente de que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos do que preceitua o CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, especialmente para efeitos do artigo 927.

Art. 48. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar à ASSOCIAÇÃO para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA.

Art. 49. O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer.

Art. 50. Compromete-se o Proprietário, desde logo, a retirar todo e qualquer empregado que seja considerado nocivo à ordem e à segurança, a critério da ASSOCIAÇÃO, no prazo de vinte e quatro horas da respectiva comunicação, sem prejuízo das providências de ordem policial que forem tomadas.

Art. 51. As obras somente poderão funcionar, nos dias úteis, de segundas às sextas-feiras, no horário de 07:00 às 17:00 horas e aos sábados, no horário de 07:00 às 13:00 horas.

Art. 52. Somente 01 (um) funcionário poderá pernoitar na obra após a jornada de trabalho.

Art. 53. O Proprietário responderá perante a ASSOCIAÇÃO e perante terceiros por eventuais danos que vierem a ser causados pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos e demais equipamentos em geral, em serviço em sua obra, reservando seu direito de regresso junto ao causador direto dos danos.

Art. 54. Somente será permitido o ingresso de caminhões com materiais, após regular aprovação do projeto, estabelecendo-se que após trinta dias, sem início de obra, tais materiais deverão ser retirados pelo Proprietário e para isso será intimado via postal. Na inércia do interessado e após dez dias da remessa da intimação, a ASSOCIAÇÃO poderá providenciar sua retirada, arcando o Proprietário com as despesas de carga, transporte, descarga e armazenagem, sem qualquer responsabilidade da ASSOCIAÇÃO.

Art.55. Se por motivo de força maior a obra for paralisada, o Proprietário deverá comunicar tal fato por escrito à Comissão Técnica da

ASSOCIAÇÃO, devendo ainda remover restos de materiais, detritos, providenciar a demolição de banheiros e privadas dos operários, bem como restaurar o gramado ou o pavimento em frente ao lote, na faixa de passeio, agrupando convenientemente todo material remanescente. Fica estabelecido, igualmente, que durante esse período a Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO terá livre acesso a todas as dependências da obra, o mesmo ocorrendo com o Departamento de Segurança. A conduta inercial do Proprietário implicará em que a ASSOCIAÇÃO tome todas essas providências, em seu nome, cobrando posteriormente tais serviços.

Art. 56. Durante o curso das obras deverão ser mantidas no local, para efeito de fiscalização, cópias de plantas aprovadas pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO e pelos Órgãos Públicos, cópia do alvará de construção, bem como todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO.

Art. 57 Na obra deverá ser afixada, em local visível, placa indicativa do responsável técnico com número do Alvará de Construção e o número correspondente da futura residência.

Art. 58. Declara-se ciente o Proprietário de que o uso da edificação somente será permitida pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO, após verificação do integral cumprimento de todas as normas técnicas estabelecidas no presente REGULAMENTO, especialmente as referentes à:

I. Entrega do lote de apoio limpo, mesmo que seja de sua propriedade.

II. Entrega da planta aprovada na Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos.

III. Estar em dia com todas as obrigações junto a ASSOCIAÇÃO.

Art. 59. Não é permitido ao Proprietário o uso da edificação, ainda em construção ou, considerada inacabada pela Comissão Técnica da ASSOCIAÇÃO.

Art. 60. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projeto arquitetônico para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização do ASSOCIADO, por escrito.

Art. 61. Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal.

Art. 62. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada.

DO ACESSO

ARTIGO 63º - Os proprietário e moradores terão livre acesso ao "VILLAGIO 1", desde que ostentem a identificação da época fornecida pela Associação, respondendo pelo uso correto. Deverão passar lentamente pela portaria a fim de que os porteiros possam observar o interior do veículo e seus acompanhantes. Sendo a Segurança responsabilidade de todos, todos deverão obedecer às normas da Associação sendo os vigilantes em suas diversas funções meros cumpridores de determinações.

§ 1º - A cessão ou entrega da identificação à outra pessoa, a sua perda, ou extravio, bem como a venda do veículo detentos da identificação deverá ser comunicada imediatamente à Administração da associação, devendo o proprietário retirar do veículo vendido a identificação, entregando-a na administração da Associação por ocasião do recebimento da substituta.

§ 2º - Os locatários de imóveis do "VILLAGIO 1", terão acesso nas mesmas condições dos proprietários, obrigando-se o locador-proprietário receber em devolução a identificação para posterior devolução à Administração da Associação, quando ao término da locação.

§ 3º- Os visitantes ao chegarem à portaria deverão se identificar através de documentos de identidade (RG) ou outro que identifique claramente e estarão sujeitos ao seguinte procedimento:

a) A portaria deverá registrar o nome do visitante, número do RG, placa do veículo, horário de entrada e saída.

b) O visitante receberá o crachá próprio que deverá ser colocado no pára-brisa do veículo. No verso do crachá conterà normas básicas do loteamento relativas ao visitante.

c) Quando tratar de fornecedor ou visitante, deverá o morador autorizar a entrada via telefone. Na falta deste o acesso se fará com acompanhamento do vigilante.

d) O visitante interessado na aquisição de imóvel, somente poderá circular pelo loteamento se acompanhado pelo proprietário ou corretor credenciado, autorizado pela Associação.

§ 4º- Sempre que possível o morador deverá informar à portaria, com antecedência, sobre a chegada de visitantes e entregadores.

§ 5º - Somente empregados e operários cadastrados na portaria poderão entrar no loteamento. É de responsabilidade de cada morador ou proprietário cadastrar tais pessoas, preenchendo a ficha de dados pessoais

com xérox do RG. No caso de obras administradas por construtoras ou empreiteiros, o responsável deverá cadastrar o responsável pela obra, e por sua vez deverá cadastrar os operários que irão efetivamente trabalhar no local. Fica o associado ciente que responderá pelos atos de seus prepostos, nos termos que preceitua o Código Civil Brasileiro.

§ 6º - É de responsabilidade de cada associado informar à portaria quando do desligamento dos seus prestadores de serviços.

§ 7º - Não será permitido a nenhum prestador de serviço adentrar no loteamento portando bebida alcoólica, drogas ou armas de fogo.

CIRCULAÇÃO INTERNA

Artigo 64º - É expressamente proibida a utilização das vias internas do loteamento para atividades particulares que leve à obstrução das mesmas, exceto as aprovadas pela Associação.

§ 1º - O uso e circulação de motocicletas ou quaisquer outros veículos automotores será sempre feita por pessoa habilitada e na velocidade máxima de 30 km por hora, devendo ser respeitadas as demais imposições contidas no Código Nacional de Trânsito. É expressamente proibido o uso das calçadas, pistas de cooper e demais áreas do loteamento que não sejam as vias públicas para circulação de bicicletas, motocicletas e afins, estando esses locais destinados ao uso exclusivo de pedestres.

§ 2º - Só poderão adentrar e circular nas vias públicas do "VILLAGIO 1", caminhões e carretas quando em serviço de entrega de materiais de construção, mudanças e afins. É expressamente proibida a entrada destes veículos, bem como daqueles de tração animal, cujo uso não seja para atender às finalidades deste artigo. A proibição é extensiva inclusive e especialmente aos veículos dessa natureza quando de propriedade dos proprietários e moradores.

§ 3º - Também será proibido o acesso e a circulação de animais de grande porte, inclusive os de montaria.

DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA

Artigo 65º - Com a finalidade de estabelecer regras de conduta que possibilitem a boa convivência, o respeito mútuo e a qualidade de vida almejada pelos moradores do " VILLAGIO 1", obrigam-se os proprietários e moradores usar e gozar de sua unidade, podendo obter fruição do seu bem imóvel, desde que esta fruição seja com o fim único e específico ao uso

residencial e/ou moradia, que não prejudique a segurança e a solidez do Loteamento Villagio, não cause danos ou incômodos aos demais associados ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições do Estatuto Social da Associação e as disposições deste Regimento

Artigo 66º - Das 22:00 horas às 7:00 horas do dia seguinte, devem os moradores, dependentes e funcionários, guardarem completo silêncio, a fim de não perturbarem o sossego coletivo especialmente dos vizinhos. O uso de alto-falantes, aparelhos eletrodomésticos que produzem som, instrumentos musicais ou congêneres, deverá ser feito com moderação, obedecendo o permitido em lei.

Artigo 67º - É expressamente proibido instalar quaisquer equipamentos de transmissão que interfiram nos equipamentos internos das residências e do corpo de segurança do loteamento.

Artigo 68º- Para preservar o sossego e a higiene, os proprietários e moradores não deverão deixar animais domésticos soltos no interior do " VILLAGIO 1",

Artigo 69º - A permanência dos animais será tolerada desde que seus donos mantêm restritos em seus quintais, e quando a passeio, estejam sempre contidos por coleiras adequadas. Pelo mesmo motivo não poderão criar aves e pássaros cujos cantos e gorjeios sejam estridentes e desagradáveis.

§ 1º - Os proprietários e moradores são obrigados a vacinar, nas épocas próprias, seus animais.

§ 2º - Os proprietários e moradores estão obrigados a limpar toda e qualquer sujeira ocasionada por seus animais, quando a passeio pelas áreas comuns do loteamento.

UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Artigo 70º - Com a finalidade de preservar a natureza fica terminantemente os proprietários, moradores e visitantes :

- Cortar, destruir ou modificar árvores, plantas e gramados das ruas, das áreas reflorestadas, canteiros centrais, bem como as árvores nativas existentes na área verde;
- Proceder por conta própria à poda de árvores, especialmente as das ruas. A poda é incumbência exclusiva da Administração da Associação que executará tais serviços com técnica e tempo correto;

- Fazer uso das áreas verdes do " VILLAGIO 1", para qualquer atividade de lazer, esportiva e outras que não seja passeio;
- Queimar lixo ou dejetos em qualquer parte do "VILLAGIO 1"
- Caçar aves e animais ou maltratá-los.
- Manter ou guardar substâncias odoríferas, explosivas ou perigosas à segurança do ambiente e dos moradores.

Artigo 71 - A pista de caminhada deve ser somente utilizada para caminhada a pé.

ÁREA DE LAZER

Artigo 72º - As áreas de uso comum destinadas ao lazer, prática esportiva e entretenimento dos associados e moradores do Loteamento Fechado VILLAGIO são constituídas de:

- I -01 (um) PLAY GRONUD, com área para recreação infantil;
- II - 01 (uma) piscina semi-olímpica com raia de 25 metros e vestiários femininos e masculinos;
- III - 01 (uma) piscina infantil;
- IV -01 (um) salão de festas com churrasqueira, cozinha, banheiros despensa;
- V - 01 (um) salão de jogos;
- VI - 01 (uma) Sala de Ginástica ;
- VII - quadras poliesportiva, de areia e de tenis saibro;
- VIII - 01 (uma) Pista de Cooper, com aproximadamente (metros) de extensão,
- IX - brinquedoteca e espaço mulher
- X - praças com pergolados dotadas de bancos, iluminação e tratamento paisagístico contemplativo;

Parágrafo Primeiro - Os critérios para utilização das áreas de lazer serão regulamentados pela administração da ASSOCIAÇÃO VILLÁGIO I através de portarias.

Parágrafo segundo - As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas esportivas, para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprir, ficando a cargo da administração notificar o infrator por escrito.

Parágrafo terceiro - Caso persista a infração por prazo superior a 30 (trinta) dias, a contar da data de notificação anterior, o infrator deverá ser multado conforme tabela a ser definida pela Associação.

Parágrafo Quarto - O infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido, ao Conselho Deliberativo.

Artigo 73º - O uso da área de lazer é permitido aos associados, dependentes e convidados, sempre com prioridade para o Associado e dependente.

Artigo 74º - A utilização de brinquedos somente é permitida para crianças de até 12 anos.

Artigo 75º - O horário para utilização de brinquedos e áreas de lazer é das 8:00 horas às 22:00 horas.

Artigo 76º - É proibida a prática de qualquer esporte nas praças, jardins das áreas comuns ou em lotes de terceiros.

Artigo 77º - É proibida a utilização da sala de ginástica e da piscina por funcionários da associação e dos moradores.

Artigo 78º - A administração da ASSOCIAÇÃO expedirá normas especiais e critérios que regulamentarão a utilização das áreas de lazer e seus equipamentos, sendo vedado, desde já, disputas de jogos com equipes constituídas em sua maioria por jogadores não moradores ou não associados proprietários.

Artigo 79º - O horário de uso das áreas de lazer, aí se compreendendo as Quadras de Tênis, a Quadra Poliesportiva, será o período compreendido entre as 08:00 e as 22:00 horas ou outros baixados por portaria.

Artigo 80º - O horário de utilização da Pista de Cooper, da sala de Ginástica, dos Parques Infantis, brinquedoteca, espaço mulher, vestiários, piscinas, e das áreas de Lazer será definido pela administração da ASSOCIAÇÃO.

Artigo 81º - O usuário das áreas de lazer deverá obrigatoriamente mantê-las sempre limpas, cuidando por sua conservação e asseio.

Artigo 82º - As quadras de esportes e os campos de futebol serão utilizados exclusivamente para a prática dos esportes a que se destinam, sendo vedada a utilização para outros fins, tais como festas, passeio de bicicleta, patinete, patins etc.

Artigo 83º - Para o uso das áreas de lazer do Loteamento VILLAGIO I, o número de convidados será definido pela administração da ASSOCIAÇÃO, de acordo com a demanda de uso dos proprietários e moradores,

ressaltando a indispensável presença do associado junto aos seus convidados.

Artigo 84º - O associado/proprietário se responsabiliza por danos causados à estrutura física e aos bens do Loteamento VILLAGIO I, por atos negligentes, desrespeitosos, pelo uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos seus e de seus convidados, sujeitando-se a multas, solicitação de retirada e registro do impedimento de entrada do dependente ou convidado no loteamento em outras oportunidades.

CONSERVAÇÃO DE LOTES E JARDINS - DISPOSIÇÃO DE LIXO E ENTULHOS

Artigo 85º - O lixo doméstico deve ser acondicionado em sacos plásticos ou containers que devem ficar no interior das residências, devendo ser colocados na frente do imóvel somente nas datas em que haverá coleta local.

Artigo 86º - Ao varrer a calçada, reformar ou limpar o jardim, não jogar resíduos para dentro das bocas de lobo.

Artigo 87º - A Associação manterá limpo os lotes dos proprietários que estiverem em dia com suas contribuições. No caso dos inadimplentes a Associação encaminhará uma comunicação ao proprietário dando um prazo de 10 dias para que o lote seja limpo. Findo este prazo a limpeza será promovida pela Administração, recaindo ao proprietário os custos de tal serviço.

Artigo 88º - Para a remoção de entulhos provenientes de limpezas e obras, deverão ser utilizadas caçambas apropriadas, as quais deverão ser instaladas em locais que não incomodem os demais moradores.

Artigo 89º - É expressamente proibido lançar lixo, entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário.

DA MANUTENÇÃO

Artigo 90º - O Associado, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas apuradas pela administração da ASSOCIAÇÃO VILLAGIO I

e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos lotes.

Artigo 91º - Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o artigo acima, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando a retirada destes sob responsabilidade do associado proprietário da obra, os quais deverão ser retirados frequentemente, nunca ocasionando acúmulo.

Artigo 92º - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte da ASSOCIAÇÃO VILLÁGIO I, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

Artigo 93º - O Associado se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas neste Regimento. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

§ 1º. Herdeiros ou sucessores do Associado sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

§ 2º. Se o Associado não comunicar e comprovar à ASSOCIAÇÃO VILLAGIO I a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

§ 3º. As responsabilidades ora assumidas pelo Associado somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 4º. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o Associado e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então cedente ou vendedor, reassumirá tacitamente sua condição de beneficiário dos serviços e responsável pelas obrigações.

Artigo 94º - Para o exercício do seu direito de credora, a ASSOCIAÇÃO VILLÁGIO I poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços contra o Associado, ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as; podendo, ainda, o nome do Associado devedor ser inscrito nos serviços de proteção ao crédito (SPC ou SERASA).

Artigo 95º - As taxas mencionadas no Artigo 90º acima são em caráter irrevogável, irreversível e irreatável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

PENALIDADES

Artigo 96º - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

- A) Para infrações de tipo "A" 20% (Vinte por cento) do salário mínimo
- B) Para infrações de tipo "B" 30% (Trinta por cento) do salário mínimo
- C) Para infrações de tipo "C" 40% (Quarenta por cento) do salário mínimo
- D) Para infrações de tipo "D" 50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo
- E) Para infrações de tipo "E" 70% (Setenta por cento) do salário mínimo
- F) Para infrações de tipo "F" 100% (Cem por cento) do salário mínimo

§ 1º. O grau das infrações serão definidos pela administração da Associação, ouvido o Conselho deliberativo e deverá ser publicada nos quadros de avisos e portaria.

§ 2º. No que tange aos demais artigos, em caso de descumprimento das normas deste regulamento, estará sujeito o associado infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e em caso de reincidência será cobrada uma multa. A partir da segunda reincidência, a multa será cobrada em dobro.

Artigo 97º - Nos casos de infrações das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração da ASSOCIAÇÃO, ouvido o Conselho Deliberativo, aplicar-se-á a multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, levando -se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores da ASSOCIAÇÃO VILLÁGIO I ou naqueles de ordem legal.

Parágrafo Único - As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (cinquenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com os direitos de credora da Associação.

Artigo 98º - É também obrigação de todos os proprietários contribuírem com sua quota parte nas despesas para execução de obras e serviços complementares que venham a ser definidas e aprovadas em Assembléias Gerais.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 99 °- Não é permitido a fixação de cartazes, faixas e outros instrumentos de caráter promocional em ruas, casas e terrenos, excetuando-se placas de "vende" ou "aluga".

Artigo 100° -Para venda ou locação do imóvel, o proprietário deverá comunicar-se com a Associação a fim de obter o respectivo recibo de quitação de eventuais débitos de contribuições e/ou multas.

Artigo 101° - É proibido a utilização de empregados da Associação diretos ou indiretos para serviços particulares.

Parágrafo Único - Os empregados assim encontrados poderão ser dispensados da Associação por justa causa, e no caso de contratados, será encaminhada advertência ao seu empregador, sendo o Associado solicitante advertido por escrito pela Diretoria Executiva que, na reincidência poderá aplicar multa por desrespeito a este regulamento.

Artigo 102 ° - É proibida a utilização de veículos, máquinas ou ferramentas da Associação para atividades particulares.

Artigo 103° - As contribuições da Associação são devidas por todos os Associados, existindo ou não construção em seu lote.

Artigo 104 ° -Nenhum proprietário de lotes do loteamento " VILLAGIO 1", sócio nato da Associação, seus herdeiros e sucessores, após receber a cópia deste Regulamento Interno e seus anexos, poderá invocar desconhecimentos de quaisquer artigos neles contidos.

Artigo 105° - Os casos omissos serão decididos em Assembléia Geral da Associação.

Artigo 106 ° - Qualquer modificação ou alteração deste Regulamento Interno só poderá ser feita mediante convocação de Assembléia Geral Extraordinária com posterior comunicado por escrito aos proprietários.

Araxá, MG 10 de junho de 2014.

Ana Valeria de Oliveira

OPAB/MG 124367