



REGIMENTO INTERNO DO “RESIDENCIAL VILLAGE SAN RAPHAEL”

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1º — As normas deste Regimento Interno estabelecem direitos, deveres e procedimentos, que vinculam e obrigam os membros da Associação dos Moradores do Residencial Village San Raphael, proprietários de imóveis e moradores do Residencial Village San Raphael.

DAS ALTERAÇÕES DO REGIMENTO INTERNO.

Artigo 2º - As normas deste Regimento Interno serão alteradas mediante proposta em Assembléia Geral Extraordinária convocada para esta finalidade, na forma do respectivo Estatuto Social, a qual decidirá por maioria simples dos votos dos associados presentes e que instalar-se-á mediante os seguintes quoruns:

§1º - Em primeira chamada, com a presença de metade e mais um dos seus associados e moradores, até o momento da hora determinada para o início da Assembleia Geral Extraordinária.

§2º - Em segunda chamada, realizada uma hora após a primeira chamada, com o número mínimo de 15 (quinze) associados, proprietários e moradores.

DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA EDIFICAÇÕES E OCUPAÇÃO DOS LOTES.

Artigo 3º - Todas as edificações e quaisquer construções sobre os lotes de terreno deverão obedecer um recuo mínimo de 1,5 metros nas laterais e de 6,0 metros na frente do lote, vedada qualquer construção nesta área de recuo.

Artigo 4 - A área mínima de construção da edificação principal (residência) deverá conter 150 metros quadrados, que não poderá ser integrada pela área de construção de edícula. A edícula somente poderá ser construída após concluída a construção da edificação principal ou juntamente com esta.

Parágrafo único - Nos terrenos de esquina, a edícula, quando isolada do prédio principal, deverá obedecer a todos os recuos exigidos para a construção desta. A edícula não poderá servir para moradia do proprietário ou de qualquer outra pessoa, mesmo que provisoriamente.

Artigo 5º - É proibida a construção de prédios de apartamentos ou de habitação coletiva, a construção de casas pré-fabricadas de cimento, madeira e/ou de outros padrões construtivos de baixo custo, bem como de construções que não estejam devidamente aprovadas pela Associação do Residencial e junto à Prefeitura Municipal de Cerquilha.

Artigo 6º - É proibido construir edificação com mais de um andar, devendo as edificações conter apenas pavimento térreo e pavimento superior (sobrado).

§1º - É permitida a construção de sótão e porão.

§ 2º - Não será permitida a utilização dos lotes de terrenos ou edificações do Residencial Village San Raphael para atividades comerciais de qualquer natureza, salvo aquelas autorizadas pela Assembléia Geral, na forma do regimento interno e do Estatuto, em consonância com as leis municipais.

PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO DO RESIDENCIAL SAN RAPHAEL.

Artigo 7º - Os associados, proprietários de imóveis e moradores do Residencial deverão apresentar o projeto arquitetônico e de engenharia completo da edificação à Associação do Residencial San Raphael previamente ao protocolo na Prefeitura Municipal de Cerquillo do pedido de aprovação do projeto e/ou de autorização para construir.

§1º - O pedido de análise do projeto arquitetônico e de engenharia pretendido pelo associado, proprietário de lote de terreno e morador deverá ser endereçado à Diretoria da Associação e recebido mediante protocolo e deverá atender todos os requisitos técnicos de edificação das respectivas normas federais, estaduais, municipais e deste Regimento, bem como a comprovação do recolhimento da taxa de análise, cujo valor será definido anualmente na forma deste Regimento.

§2º - No prazo de 30 (trinta) dias do protocolo do pedido, a Diretoria, mediante profissional técnico previamente determinado e da análise deste regimento, decidirá sobre a regularidade do projeto.

§3º Na hipótese de indeferimento, deverá a resposta ser fundamentada, apontando a infração existente no projeto.

§4º O associado terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar a retificação do projeto para nova análise, ou apresentar suas Razões de Recurso ao indeferimento, sem a necessidade de pagar nova taxa de análise. Decorrido o prazo sem que se apresente as Razões de Recurso, ficará precluso o direito de defesa.

§5º Na hipótese de apresentação da retificação do projeto após o decurso do prazo da resposta, será devido o recolhimento de nova taxa de análise. Também será devido o recolhimento de nova taxa de análise a cada novo pedido de análise, após o segundo indeferimento.

§6º A Diretoria se manifestará sobre as Razões Recursais no prazo de 15 (quinze) dias, do seu indeferimento e não caberá novo Recurso, ficando o associado, proprietário de lote e morador impedido de construir.

§7º O presente procedimento aplica-se na hipótese de reforma dos imóveis e edificações.

Artigo 8º - Na hipótese do associado, proprietário e/ou morador apresentar o projeto arquitetônico e engenharia de edificação ou pedido de autorização para construção perante a Prefeitura Municipal, antes da devida aprovação prevista neste Regimento, incorrerá na pena de multa e na proibição de construir, previstas neste Regimento.

Artigo 9º Aprovado o projeto arquitetônico e de engenharia pela Diretoria deverá o associado obter todas as aprovações, alvarás e autorizações do poder público, que

deverão ser apresentadas antes do início das obras à Diretoria da Associação, para devida verificação pelo prazo de 15 (quinze) dias.

§1º Na hipótese de alteração do projeto aprovado pela Associação, quando da fase de aprovação na Prefeitura Municipal, deverá o associado apresentá-la para análise e aprovação pela Associação, concomitantemente ao procedimento da Prefeitura Municipal.

§2º Na hipótese do associado não apresentar a alteração do projeto à Associação, na forma do parágrafo anterior, ficará obrigado a realizar um novo procedimento de análise e aprovação, na forma do artigo 7º.

§3º O indeferimento pela Associação do projeto alterado durante o procedimento na Prefeitura Municipal, na forma do §1º, obriga o associado a realizar as alterações devidas para sua aprovação perante a Associação e submetê-lo novamente perante a Prefeitura Municipal.

DO DIREITO DE CONSTRUÇÃO.

Artigo 10º - O direito de construir será concedido ao associado após aprovação da Associação, que autorizará o início das obras com a permissão de entrada ao Residencial San Raphael dos empreiteiros contratados, mediante comunicação prévia do associado, no prazo mínimo de 48 horas, condicionado ao atendimento das demais regras contidas neste Regimento.

Artigo 11 – Os canteiros de obras deverão possuir instalações sanitárias para uso dos trabalhadores. Caso se trate de uma primeira construção, ela deverá ser precedida da perfuração de uma fossa, mesmo que provisória, sobre a qual será colocada instalação sanitária higiênica e devidamente fechada, sob pena de multa e embargo da obra.

Artigo 12- A limpeza dos terrenos deverá observar a segurança das unidades vizinhas e da própria unidade, sendo vedada à prática de queimadas e utilização de produtos químicos proibidos para uso urbano. Em caso de corte e poda de árvores, será necessária autorização prévia da Secretaria de Meio Ambiente de Cerquilha, que deverá ser prévia e expressamente informada à Administração do Residencial, sob pena de denúncia ao órgão fiscalizador competente e embargo da Obra.

Artigo 13 - Nos lotes situados nas quadras **A, B, K e L** fica expressamente proibida a construção de residência ou edícula com frente para a Estrada Municipal que demanda ao bairro "Boi Sentado e Estrada Municipal Gregório de Nadaí, respectivamente.

Parágrafo único – É Proibido construir muro, gradil, cerca de madeira ou fio/arame ou assemelhados com altura superior a 50 (cinquenta) centímetros de altura na frente e nas laterais do recuo obrigatório de 6 metros na extensão entre a construção e a divisa frontal do terreno/calçada. As demais divisas deverão ter muros com altura mínima de 1,7 metros e máxima de 2,5 metros.

Artigo 14 - A construção principal e seus acessórios obedecerão, rigorosamente, os parâmetros das Leis Vigentes e dos órgãos fiscalizadores, podendo a administração notificar os infratores, aplicar multas e denunciar às autoridades competentes.

Artigo 15 - As canalizações de águas pluviais, são de exclusiva responsabilidade do associado e proprietário do lote, devendo atender rigorosamente os parâmetros das Leis vigentes e os órgãos fiscalizadores e competentes. O Residencial não está obrigado a realizar canalização de água pluvial, mesmo que constate a ausência de rede e a falha do empreendedor em relação a este aspecto, devendo o prejudicado acionar o empreendedor diretamente.

Artigo 16 - A responsabilidade pela implantação do sistema individual de tratamento e deposição dos esgotos gerados constituído de fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro conforme as normas **NBR 7229/82, NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT.**

Artigo 17 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo aqueles referentes à venda do imóvel, limitado a uma placa por lote, no qual estiverem colocados e as placas indicativas dos responsáveis técnicos pelas obras. Somente será permitida a colocação de tais placas após a comunicação à Administração do Residencial, que fará análise minuciosa acerca da possibilidade de colocação da referida placa. São de igual forma proibidos quaisquer tipos de publicidades de construtores, prestadores de serviço, depósitos de material de construção, lajes, madeiras, piscinas, material elétrico e hidráulico e outros, salvo quando devidamente autorizado pela Diretoria.

Artigo 18 - O meio-fio deverá ser rebaixado para entrada de veículos, permitindo o acesso dos veículos de carga para entrega de materiais. Fica obrigatório o rebaixamento dos meios-fios no momento em que se proceder a limpeza do lote para início da construção.

Artigo 19 —É proibido o depósito de materiais de construção e entulhos em vias públicas, áreas verdes, depósito do Residencial, canteiro central ou passeios.

Parágrafo Único - Veículos de qualquer natureza, Carretinhas ou Caçambas utilizadas para retirada de entulho não poderão impedir o trânsito pelas vias públicas, inclusive nas rotatórias, obedecendo as disposições do Código de Trânsito Brasileiro.

Artigo 20 - O horário de execução de quaisquer trabalhos no canteiro de obras será de segunda-feira a sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas, sendo vedada a execução de obras nos sábados, domingos e feriados. Os funcionários deverão seguir rigorosamente as normas deste Residencial.

§1º É proibida a utilização no canteiro de obras de aparelhos sonoros para reprodução de músicas e/ou estações de rádio, com programas de qualquer espécie.

§2º Os funcionários deverão se portar com urbanidade, respeito e abster-se de promover gritarias, palavrões, expressões injuriosas de caráter preconceituoso, político, religioso ou qualquer outra atitude que venha perturbar o sossego, denegrir o bom nome do Residencial ou atrapalhar os funcionários do Residencial.

§3º Na hipótese de descumprimento das normas deste Regimento pelos funcionários contratados para a realização das obras, será aplicada multa de responsabilidade do associado, proprietário do lote e/ou morador.

Artigo 21 - Para a entrega de materiais destinados às obras, só será permitido o uso de dias úteis, 07:00 às 17:00 horas, proibido a entrega de material nos sábados, domingos e feriados. Poderá haver exceções autorizadas pela Administração, desde

que comprovada a necessidade da entregar, quando será necessária a presença de pelo menos um funcionário ou morador no local da obra.

Artigo 22 - Os prestadores de serviços contratados pelos associados e moradores deverão ser cadastrados na portaria do Residencial, para que tenham acesso e direito de permanência nas dependências do Residencial, mediante termo do respectivo associado e proprietário da obra, com a indicação do período em que deverão ter o acesso, que não será superior a 06 (seis) meses, ocasião em que será necessário novo cadastro.

§1º Aos prestadores de serviços e terceiros será fornecido um crachá de identificação, sempre que previamente autorizados, que deverá ser apresentado quando da chegada e saída do Residencial, bem como devidamente utilizado ao longo de toda a sua permanência.

§2º O proprietário é responsável pelos atos e prejuízos causados à Associação e aos demais associados por ato dos seus prestadores de serviços e terceiros contratados.

§3º A inexistência de autorização expressa para acesso e permanência dos funcionários e prestadores de serviços no Residencial implicará no impedimento de acesso.

§4º -É proibido o pernoite dos prestadores de serviços e trabalhadores no Residencial, respondendo o associado e morador pelos atos e prejuízos por aqueles, sem prejuízo da multa prevista neste Regimento.

Artigo 23 - A preparação de concreto, massas e afins devem ocorrer dentro dos limites do terreno. Proibido o uso dos passeios e vias públicas, mesmo que sob pretexto de ausência de espaço na unidade, sob pena de multa.

Artigo 24 - O associado, proprietário e/ou morador que estiver realizando obras a adotar as providências de segurança e logística necessárias ao bom andamento dos serviços do Residencial e de forma a não alterar a rotina de trabalho dos seus funcionários e do sossego dos demais proprietários e moradores.

DO TRÂNSITO DE PESSOAS E VEÍCULOS.

Artigo 25 - O trânsito de pessoal e veículos pela portaria do Residencial seguirá as normas previstas no Código de Trânsito Brasileiro, além daquelas estabelecidas neste Regimento e por atos normativos expedidos pela Diretoria.

§1º- Os condutores de veículos que possuam película de proteção (insulfilm) ou qualquer outro mecanismo que impossibilite a visualização dos ocupantes, sejam eles associados, moradores, proprietários, visitantes ou terceiros são obrigados a baixar o vidro de forma a possibilitar ao porteiro a visualização e, se possível, identificação dos ocupantes, sempre quando do ingresso ou saída do Residencial.

§2º- Os novos associados e moradores deverão se apresentar à Portaria, para o procedimento de cadastramento e para receber as devidas orientações, além do selo de identificação de seu veículo.

§3º A Administração do Residencial, poderá aplicar as penalidades previstas no Código Brasileiro de Trânsitos aos condutos de veículos e pedestres no interior do Residencial.

Artigo 26 - As pessoas em geral ou convidados de moradores que pretendam ingressar no Residencial deverão aguardar na portaria pela consulta do porteiro ao associado responsável e/ou indicado, que deverá autorizar o acesso do visitante.

§1º A consulta será dispensada caso o associado tenha comunicado expressa e previamente da visita, confirmando-se apenas a identidade do visitante.

§2º Em qualquer hipótese, o visitante deverá fornecer os dados necessários à sua identificação, e ficará sujeito ao cumprimento de todas as normas do Residencial, além de ficar sob a responsabilidade do morador proprietário. A recusa no fornecimento de documento apto à identificação, ou na impossibilidade de realizá-la, será negado acesso ao visitante.

§3º Os associados e moradores deverão fornecer ao menos 02 números de contato para uma imediata identificação dos visitantes, sob pena de não ser permitida a entrada dos mesmos.

§4º - Quando o visitante estiver em veículo motorizado, será fornecido um identificador veicular, do qual constará seus dados e do visitado, ficando sujeito o mesmo às normas internas do Residencial e aos limites de velocidade sinalizados.

§5º - Verificando o corpo de vigilância ou qualquer outro funcionário do Residencial que o visitante não se utilizou do identificador veicular ou que não estava atento as normas previstas na Convenção e no Regimento deverá o mesmo comunicar imediatamente ao proprietário do imóvel visitado para que o mesmo tome as providências cabíveis sob pena de multa ao associado e morador

Artigo 27 - Os serviços de entrega em domicílio deverão seguir rigorosamente as normas do Residencial devendo o entregador apresentar no ato da chegada seu documento de identificação e, se for o caso.

§ 1º - As entregas de materiais destinados à realização de festas poderão se realizar fora do horário limite, na presença de um responsável pelo recebimento no local.

§ 2º - Caminhões de mudança deverão ingressar no Residencial somente no horário previamente solicitado pelo associado e morador. Deverão ser respeitados os horários já determinados de 07:00h às 17:00h de segunda a sexta e 08:00h às 13:00h nos sábados.

Artigo 28 - Imobiliárias e corretores de imóvel contratados para intermediação de venda ou locação de imóveis no interior do Residencial, deverão ser previamente cadastrados na administração para seu acesso ao imóvel. As imobiliárias contratadas que possuam equipes de vendas deverão fornecer lista com nome completo dos mesmos para controle de acesso da portaria.

Parágrafo único - O acesso aos imóveis pelos corretores autorizados será permitido de segunda-feira a sábado, no horário de 07:00h às 17:00horas. Poderão ser adotadas medidas que visem impedir o ingresso de corretores e funcionários que, anteriormente, tenham sido objeto de advertência verbal ou escrita acerca da inobservância das normas do Residencial.

DOS DIREITOS DOS MORADORES

Artigo 29 – São direitos dos associados e moradores:

I - Usar e gozar das áreas comuns do Residencial, de acordo com sua destinação, desde que não impeça o mesmo direito aos demais moradores, conforme este Regimento Interno;

II – Solicitar à Diretoria e à Administração o cumprimento deste Regimento Interno, apresentando requerimentos;

III - Ser notificado por escrito acerca das penalidades e multas que lhe forem impostas, através de carta registrada e/ou carta protocolada, a fim de exercer a ampla defesa de seus direitos no prazo de 10 (dez) dias;

IV - Se fazer representar nas Assembléias e reuniões de Diretoria ou em qualquer outro ato por procurador, por procuração pública, ou particular, desde que adimplentes as obrigações perante o Residencial.

V - Usar e gozar de sua unidade privativa e exclusiva, de forma a não prejudicar os demais proprietários, nem o bom nome do Residencial e comunidade, nos termos da lei.

VI - Transferir ou vender os lotes ou imóveis, caso em que deverá informar o nome do adquirente à Administração, para seu conhecimento e providências. Fica obrigado o proprietário em caso de alienação promover a quitação de todos os débitos existentes, sob pena de cobrança judicial.

VII - O interessado na compra de imóvel do Residencial poderá realizar consulta de débitos desde autorizado pelo proprietário atual através de carta dirigida a administração solicitando o fornecimento de tal informação.

VIII - Realizar obras e edificações em sua unidade autônoma, desde que devidamente aprovados pela Associação e Prefeitura Municipal, conforme os procedimentos deste Regimento Interno, obedecendo a lei de uso e ocupação do solo vigente na data da construção, além dos padrões construtivos do Residencial.

DOS DEVERES DOS MORADORES.

Artigo 30 - São deveres dos moradores:

I - Cumprir as determinações do Estatuto Social e deste Regimento Interno e das normas estabelecidas pela Administração;

II - Zelar pelo patrimônio do Residencial, fiscalizando e denunciando possíveis danos, além de indenizá-lo quando for o próprio causador ou responsável;

III - Contribuir regularmente para as despesas ordinárias e extraordinárias do Residencial, na proporção da taxa de manutenção por unidade autônoma determinada pela Associação, ficando sujeito à imediata cobrança pelos valores inadimplentes e cadastro no serviço de proteção ao crédito SPC/SERASA;

IV – O associado, proprietário de imóvel e/ou morador deverá obrigar o terceiro adquirente a se associar e se comprometer a cumprir as normas do Estatuto Social e deste Regimento Interno sob pena do pagamento dos prejuízos causados mediante ação judicial e de multa prevista neste Regimento;

V - Tratar com respeito e urbanidade funcionários e prestadores de serviço do Residencial, bem como os demais moradores.

VI - Não utilizar os funcionários do Residencial em horário de serviço para atividades particulares;

VII - Não oferecer a qualquer pretexto ou sob qualquer título bebidas alcoólicas aos funcionários.

VIII - Não solicitar aos funcionários do Residencial que os mesmos manobrem ou dirijam veículo de sua propriedade;

IX - manter atualizado seu cadastro junto à administração e portaria do Residencial, comunicando qualquer alteração imediatamente;

X - Fornecer cópia de contrato em caso de locação de imóveis a terceiros, devendo fazer o locatário constar do mesmo, cláusula que os obrigue ao total cumprimento das normas estabelecidas por este Regimento Interno, sob pena de multa.

XI - Manter os lotes roçados, capinados e com asseio. Os lotes devem ser roçados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias entre as roçadas quando em período chuvoso e de 90 (noventa) dias quando em período de seca. A Diretoria poderá determinar ao associado realize imediatamente a roçada, independente do prazo acima descrito. Caso esta não seja realizada a Diretoria determinará que se a faça e custo da roçada será lançado junto à taxa associativa do mês seguinte;

XII - Não locar, ceder, emprestar seu imóvel, para fins de temporadas, festas, eventos ou qualquer tipo de relação temporária com terceiros, ressalvadas a cessão e locação permanente e os eventos exclusivamente da família do Morador havendo a comunicação à administração.

XIII - Em caso de realização de eventos com mais de 30(trinta) pessoas deverá o morador fornecer lista de convidados na portaria, com 24 horas de antecedência.

DAS INFRAÇÕES.

Artigo 31 - Consistem infrações as seguintes condutas, sujeitando os infratores às penalidades estabelecida neste Regimento:

I - Obstruir as vias públicas, inclusive as rotatórias, com veículos de qualquer tipo ou com o depósito de material de construção e/ou entulhos;

Pena: multa de valor equivalente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

II - Elaborar massas e concreto para a construção fora dos limites do terreno;

Pena: multa de valor equivalente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

III - Abandonar, manter e/ou de qualquer forma, deixar veículo nas calçadas, vias públicas, inclusive nas rotatórias, lotes de terreno, ou qualquer outro local no interior do Residencial, de forma que possa constituir risco à segurança ou depreciação estética;

Pena: remoção do veículo pela Associação e multa de 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente

IV - Trafegar com veículo em velocidade superior a 40 Km por hora no interior do Residencial;

Pena: multa de valor equivalente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 06 (seis) meses da taxa associativa vigente.

V - Transitar com animais de grande porte, como bois e cavalos, dentro das dependências do Residencial.

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

VI - Permitir a condução de veículos por pessoas desprovidas de carteira nacional de habilitação nas dependências do Residencial ou mesmo descumprir qualquer determinação imposta pelas leis de trânsito em vigor;

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

VII - Manter criação de bovinos, eqüinos, caprinos e suínos, galinha, patos, além de abelhas e quaisquer outros insetos ou animais que possam constituir ameaça aos demais moradores ou mesmo o incômodo de mau cheiro ou barulho;

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

VIII - Permitir o trânsito de cães de sua propriedade soltos pelo Residencial e/ou passear com os mesmos sem a utilização de guias e coleiras ou permitir o passeio de cães de qualquer porte com adultos ou crianças incapazes de controlá-los ou sem

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

IX - deixar de recolher os dejetos e excrementos deixados pelos animais domésticos de sua propriedade ou sob sua responsabilidade nas vias e áreas comuns do Residencial;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

X - Promover queima de folhas, resultante de varrição ou quaisquer outros resíduos, inclusive de lixo;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente

XI - colocar o lixo de forma inadequada no passeio ou, em qualquer hipótese, em lotes vagos, acondicioná-lo em embalagens inapropriadas e/ou não observar os horários determinados pela Administração para o depósito do lixo nos locais de coleta;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração, a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

XII – Praticar e/ou permitir que se pratique ensaio de bandas e conjuntos musicais que utilizem instrumentos ligados a amplificadores;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

XIII – Produzir e/ou permitir que se produza som de qualquer espécie, em volume acima do permitido por lei, ou que prejudique o descanso e a tranqüilidade dos vizinhos independente do horário.

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) taxas associativas vigentes.

XIV - Utilizar dos empregados do Residencial para serviços particulares durante o horário de trabalho dos mesmos, ou utilizando uniforme ou crachá do Residencial;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

XV – deixar de providenciar a roçada e limpeza dos lotes de sua propriedade;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

XVI – deixar de providenciar a imediata roçada e limpeza dos lotes de sua propriedade após notificação da Administração;

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XVII – deixar de restituir os valores despendidos pela Associação para execução de serviços e obrigações não realizadas pessoalmente pelo associado, nas hipóteses previstas neste Regimento;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

XVIII – produzir, permitir que se produza e/ou possuir no lote de terreno plantio e cultura de frutas, verduras, hortaliças, legumes e grãos em geral, que sejam visíveis das vias e áreas comuns do Residencial;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

XIX – Promover e/ou permitir que se faça queimadas ou utilização de produtos químicos proibidos ou de forma indevida para limpeza de lotes e áreas públicas.

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

XX – Depositar, queimar, permitir que se deposite ou queime quaisquer dejetos, resíduos ou sobras, em qualquer local do Residencial, sejam estes dejetos resultantes de obras, novas ou de reformas, de poda de árvores e principalmente de lixo.

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

XXII – matar, caçar e/ou ferir intencionalmente pássaros ou animais silvestres, mediante utilização ou não de quaisquer artefatos ou petrechos de caça, destruir ninhos, abrigos ou criadouros naturais.

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XXIII – cortar, danificar ou comprometer permanentemente árvores nas áreas comuns do Residencial, sem prévia comunicação à Associação e prévia autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XXIV – iniciar e manter atividade de construção em lote sem dispor de ligação regular de fornecimento de água e energia elétrica;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente.

XXV - realizar ligação irregular de água ou energia elétrica para iniciar construção;

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XXVI - Manter ou criar animais em especial cães e gatos em instalações inadequadas e sem tratamento de dejetos que causem mau cheiro ou proliferação de insetos.

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XXVII - Manter ou criar animais que perturbem o sossego dos demais moradores do Residencial.

Pena: multa de valor correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente.

XXVIII – Autorizar a pernoite de funcionários ou prestadores de serviços.

XXIX – praticar, participar, permitir que se pratique ato religioso, ou exibir, distribuir, divulgar, em qualquer área comum ou visível das áreas comuns do Residencial, objeto, escrito ou símbolo, devendo quaisquer destes atos ficar restrito à privacidade dos associados, no interior de suas respectivas unidades;

Pena: multa de valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da taxa de contribuição associativa vigente. Na hipótese de reincidência da infração a multa passará para o valor de 03 (três) meses da taxa associativa vigente.

XXX – Protocolar, apresentar, aprovar projeto de arquitetônico e de engenharia de prédio de residência, pedido de alvará para construção de edificação no Residencial Village San Raphael, sem que tenha previamente submetido os mesmos para análise e aprovação da Associação

Pena: multa de valor correspondente a 06 (seis) mensalidades da taxa de contribuição associativa vigente, sem prejuízo das demais medidas judiciais e regimentais cabíveis.

§1º - Os animais domésticos de propriedade de terceiros ficaram sob responsabilidade dos associados e moradores que autorizaram seu acesso e/ou que tenham sua posse, mesmo que temporária.

§2º - As multas aplicadas não prejudicam o direito da Associação de promover as devidas ações judiciais para ressarcimento de prejuízos causados pela infração e/ou para a cessação da conduta ilegal do associado.

§ 3º - A cobrança da multa se dará mediante envio de boleto bancário específico para este fim e será considerada despesa extraordinária do associado e receita da Associação do Residencial.

§4º Mediante a deliberação da maioria dos membros da Diretoria, poderá esta, quando da primeira infração de um dos associados, converter a pena especificamente prevista em advertência escrita.

DO PROCEDIMENTO DE DEFESA.

Artigo 32 – Constatada a prática de qualquer infração prevista neste Regimento Interno, caberá à Diretoria da Associação notificar o associado e morador infrator para a imposição da respectiva pena, mediante o seguinte procedimento:

§1º O associado e morador infrator seja notificado pessoalmente por funcionário do Residencial, mediante recibo de entrega, ou através de carta registrada com aviso de recebimento, ou ainda através de notificação extrajudicial do respectivo Serviço Público de Tabelionato de Notas, Protestos e Registros.

§2º Na notificação constará as circunstâncias de tempo e local da infração, a descrição de eventuais prejuízos causados a terceiros e à Associação e da pena que será imposta ao associado, bem como o prazo para o exercício de sua defesa.

§3º A defesa do associado será apresentada à Diretoria do Associação no prazo de 10 (dez) dias da data do recebimento da notificação. Na defesa o associado poderá apresentar documentos.

§4º A Diretoria decidirá pela procedência ou improcedência da defesa, comunicando imediatamente o associado requerido, pessoalmente ou mediante notificação na forma do §1º.

§6º Da decisão da Diretoria caberá Recurso sem efeito suspensivo para a Assembléia Geral, que deverá ser interposto perante a Diretoria da Associação, no prazo de 5 (cinco) dias, mediante recibo da interposição.

§7º O Recurso deverá ser objeto da ordem do dia da primeira Assembléia Geral Ordinária que ocorrer.

RESPONSABILIDADE

Artigo 33 - A Associação não se responsabiliza, em hipótese alguma, por furtos ou atos de vandalismo ocorridos nas residências, nas garagens ou em qualquer outra dependência do Residencial. A Associação através dos seus colaboradores tem por atribuição a vigilância ordinária, diminuindo, mas não extinguindo, riscos de roubos, furtos, ou atos de vandalismo contra o patrimônio velado.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 – Os empregados e trabalhadores domésticos contratados pelos associados e moradores também estão sujeitos às normas do Residencial e suas atitudes quando no interior do Residencial.

§1º Os associados e moradores responderão por eventuais prejuízos e danos causados por seus empregados à Associação e demais associados, sem prejuízo do pagamento de multa e outras penalidades previstas neste Regimento.

§2º A portaria fornecerá um crachá/cartão com o objetivo de identificação destes trabalhadores, que deverá ser em sua saída do Residencial, além de utilizá-lo durante seu dia de trabalho. Este crachá terá validade de 06 meses, devendo ser revalidado após este prazo, sob pena de impedimento de entrada do funcionário.

§3º - Obrigar-se-á o morador a comunicar à administração a demissão de seus funcionários, finalização de empreitadas, bem como proceder ao recolhimento do crachá/cartão do funcionário dispensado por término de obra ou demitido, sob pena de multa.

Artigo 35 - Nos casos de dúvida de interpretação e nos casos omissos neste Regulamento, a questão será resolvida em reunião de Diretoria e em caso de impasse, através de votação simples pelos seus integrantes. Ao Diretor Presidente cabe o voto de desempate, caso ocorra.

Artigo 36 - As normas estabelecidas neste Regimento, assinadas por seu Presidente, entram em vigor imediatamente após sua aprovação em Assembléia Geral, devendo, em seguida, ser procedido seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 37 - Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os associados proprietários, em relação às proibições, multas e ações decorrentes deste Regimento Interno.

Artigo 38 - A renúncia de qualquer associado de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escuso para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Artigo 39 - Para a venda e/ou locação do imóvel o associado deverá comunicar-se com a Administração, o fim de obter a respectivo CND (certidão negativa de débitos) para com a Associação.

Artigo 40 - O associado não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento do Estatuto Social e deste Regimento Interno ou das deliberações das Assembléias Gerais.

Artigo 41 - O Zelador, o Supervisor Administrativo, os funcionários (diretos ou terceirizados) da Associação têm autoridade para fazer cumprir o Estatuto Social, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais, solicitando em nome da Associação a cessação da infração ou registrar no livro de ocorrências o ato para posterior punição.

Artigo 42 - 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.

Parágrafo único: Compete à Diretoria estabelecer o valor e forma de recolhimento da taxa de análise prevista no §1º do artigo 7º deste Regimento.

Artigo 43 - Para todos os feitos e efeitos de direito este Regimento Interno passa a vigorar imediatamente com sua aprovação em Assembléia, revogam-se as disposições em contrário.

Cerquilha, 27 Agosto de 2015.

AGNALDO GARCIA ORTEGA

Presidente da Associação dos Moradores do Residencial Village San Raphael.