



ASSOCIAÇÃO DE LOTEAMENTO
JARDIM DAS PALMEIRAS

RODOVIA CAPITÃO BARDUINO, KM 100 - BRAGANÇA PAULISTA/SP
TEL/FAX: (11) 4031-1061 | 4031-1070. CNPJ 51.913.903/001-02

REGULAMENTO INTERNO

A Diretoria da Associação Loteamento Jardim das Palmeiras, de acordo com o Estatuto Social datado de 03 de dezembro de 1983 e Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, arquivado na Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e no Registro de Imóveis desta Comarca, divulga o seguinte Regulamento Interno:

Dos Associados

Artigo 1º - Além das obrigações assumidas no **Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra** e na respectiva **Escritura de Venda e Compra**, com as restrições neles inseridas, obrigam-se os proprietários, compromissários compradores e cessionários de direito de lotes:

a - No caso de transferência do imóvel, apresentar na Administração os documentos que provem legitimidade do proprietário.

a.1 - Nas locações, estritamente residenciais, também uma cópia do Contrato, com duração mínima de 01 (um) ano, devendo o locatário apresentar previamente à Administração cópia dos documentos de todas as pessoas que residirão no imóvel locado.

a.2 - Nos casos de empréstimo da residência, a Administração deverá ser notificada com antecedência, por escrito, de tal situação, com a identificação dos que irão ocupá-la e durante qual período.

b - Os Associados deverão alugar caçambas para entulhos de obras e/ou outros, ficando expressamente proibido o uso das ruas, calçadas e terrenos públicos para depósito de materiais de construção; nos lotes pertencentes a terceiros, prevalece a proibição, salvo se houver a prévia autorização de seu proprietário. A Administração se reserva ao direito de executar o serviço de remoção e/ou limpeza e apresentar o custo acrescido do valor de até 100%.

c - Os Associados poderão fornecer, com antecedência, uma lista de convidados à portaria, quando da realização de alguma festa ou evento, o que franqueará, por parte da vigilância, a entrada imediata desses convidados relacionados após a devida identificação.

d - Os associados, seus hóspedes ou convidados não poderão utilizar aparelhos transmissores de som e outros dispositivos que venham a perturbar o sossego e tranquilidade alheia à qualquer hora do dia e após às 23:00 hs deverão obedecer a lei do silêncio.

e - Não poderão instalar aparelhos transmissores de rádios e outros mais que possam interferir nos televisores e rádios de terceiros.

f - Cuidar para que eventual construção ou reforma no seu lote não traga transtornos para os demais proprietários.

g - Envolver, em recipientes próprios (sacos plásticos), lixos e demais inutilizados, não atirando-os ou depositando-os fora das dependências de seu lote. Utilizar-se obrigatoriamente de Recipiente próprio (Latão de Lixo) para acondicionar o lixo a ser recolhido pela Empresa prestadora de serviços de coleta.

h - Não manter os animais domésticos soltos, fora dos limites de sua residência ou lote. A responsabilidade civil e/ou criminal caberá ao proprietário do animal.

i - Sugestões e/ou reclamações deverão ser feitas por escrito pelos proprietários, que serão entregues no escritório da Administração. Pode-se registrar Boletim de Ocorrência Interno por meio dos funcionários da vigilância.

j - Para maior segurança de todos, pedimos a colaboração dos senhores proprietários cujos terrenos confrontem com a cerca da divisa do loteamento, que deixem, nos fundos dos mesmos, 1,50 m (um metro e meio) de largura livre, para que as motos dos seguranças possam circular em todo o perímetro.

k - O Associado que deixar de efetuar o pagamento da taxa de manutenção estará sujeito a:

Até o terceiro mês de atraso, será expedida correspondência administrativa, onde serão cobradas as parcelas atrasadas com acréscimos previstos no Estatuto.

Após o terceiro mês de atraso, serão adotadas as providências de cobrança judicial, com todos os encargos advocatícios mais acréscimos previstos no Estatuto.

Após o terceiro mês de atraso, estará sujeito a que seja efetuado o corte do fornecimento de água, em conformidade ao preceituado por meio do Decreto Estadual 41.446 de 16dez96.

Artigo 2º – Os Associados que não estiverem em dia com o pagamento da taxa de manutenção não poderão votar nas Assembléias Gerais Ordinárias ou nas Extraordinárias, nem se fazer representar por procuração para tal finalidade .

Artigo 3º - Fica a Associação do Loteamento Jardim das Palmeiras autorizada a aplicar as seguintes penalidades aos infratores das normas previstas neste Regulamento:

a - advertência por escrito quando da primeira constatação da transgressão.

b - multa de até dez vezes o valor da Taxa de Manutenção, a ser imposta pelo Conselho da Diretoria em Assembléia Geral Ordinária quando da reincidência específica da transgressão.

Artigo 4º - A falta de pagamento das multas aplicadas, implicará em cobrança judicial, com as despesas inerentes.

Artigo 5º - É vedado o emprego do pessoal da Associação para serviços particulares durante o horário de serviço.

Dos Visitantes

Artigo 6º - O nome dos visitantes, a placa de seus veículos, a hora de seus ingressos e respectivas saídas constarão de livro-controle existente na Portaria.

Artigo 7º - A entrada de visitantes deverá ser liberada somente após a autorização do proprietário, por telefone ou pessoalmente. Em caso de impossibilidade de contato por telefone, será acionada, pela portaria, a segurança móvel do setor correspondente, que obterá ou não, pessoalmente, a permissão do proprietário para a entrada do visitante. Não será permitida a autorização prévia de entrada de visitantes sob a justificativa do morador não querer ser incomodado, dado à necessidade da preservação da segurança da coletividade. As autorizações para entrada de visitantes quando da ausência do proprietário deverão ser feitas antecipadamente e, de preferência, por escrito. Para aqueles Associados que tiverem franqueado o livre-acesso para familiares ou amigos, será fornecida pela Administração uma identificação, pessoal e intransferível, que deverá ser apresentada quando da entrada do Loteamento juntamente com um documento oficial de identificação. Dos Profissionais Liberais

Artigo 8º - A entrada de funcionários, prestadores de serviços, empreiteiros, jardineiros e demais trabalhadores deve ser autorizada pelo proprietário. Após a autorização será fornecido um "crachá" de identificação, para uso permanente nas áreas do loteamento. Após a conclusão dos serviços ou a rescisão do Contrato de Trabalho, o "crachá" deverá ser devolvido, cessando a autorização para o ingresso na Associação.

Artigo 9º - Os trabalhadores temporários portarão, obrigatoriamente, quando no interior da Associação, um "crachá" de identificação, a ser fornecido pela Administração já no primeiro dia de trabalho. Deverá o "crachá" ser devolvido na portaria após a conclusão de sua tarefa diária de trabalho.

Artigo 10º - A entrada de pertences de trabalhadores deve ser registrada na portaria, que procederá a inspeção e liberação na saída dos mesmos. Durante a inspeção de saída dos trabalhadores, pertences não relacionados previamente deverão ser objetos de anotações para checagem com o proprietário da obra ou residência.

Artigo 11º - A entrada e a permanência de profissionais da construção civil, bem como a entrega de materiais deverá ocorrer de segunda a sexta-feira no horário das 7:00 às 17:00 hs, não sendo permitida a entrada aos sábados, domingos, feriados e em dias que o feriado se prolongue. Os prestadores de serviços domésticos deverão obedecer

aos mesmos horários dos dias da semana, sendo permitida porém a sua entrada e atividade laboral aos sábados das 8:00 às 13:00hs, ficando porém restrita à utilização de máquinas elétricas ou a gasolina de pequeno porte, com ruídos moderados no período das 10:00 às 13:00 hs.

Artigo 12º - As visitas para os Caseiros deverão ser precedidas de autorização escrita do proprietário.

Artigo 13º - A entrada de Corretores de Imóveis somente poderá ser efetuada mediante autorização do proprietário do imóvel, por escrito, com período pré-determinado e com cópia encaminhada à Administração com antecedência.

Artigo 14º - Os acompanhantes e os clientes dos corretores credenciados deverão ser identificados antes da entrada ao interior da Associação.

Artigo 15º – Não é permitida a utilização das áreas de lazer por parte dos empregados da Associação, funcionários contratados ou empregados de Associados.

Do Administrador

Artigo 16º - Estará encarregado de verificar a pontualidade da entrega da correspondência, entrega essa, de responsabilidade da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Será a correspondência devidamente anotada em livro próprio, quando se tratar de exigência de registros ou recibo. As correspondências serão postadas nas Caixas Postais dos respectivos Associados pela própria EBCT.

Artigo 17º - Sempre que ocorrer a necessidade de se fechar à distribuição de água em algum setor, deverá ser procedido, pela Administração, o aviso por escrito aos moradores, se possível, com antecedência.

Artigo 18º - Será efetuada leitura mensal do consumo de água, a fim de se efetuar planejamento de distribuição e controle do excesso do consumo. O consumo mensal limite, por residência será de 30.000 litros por Lote, exceto nos casos de lotes contíguos com uma edificação, que terá direito a este consumo multiplicado pelo número de lotes da referida propriedade. Do consumo que exceder o limite de 30.000 litros será cobrado o valor de 0,5%, 1,5% e 2% da taxa de manutenção para cada metro cúbico (mil litros) excedente, cobrança esta que será efetuada mediante emissão de boleto bancário para pagamento no mês subsequente.

Da Segurança

Artigo 19º - Ao Encarregado da Segurança caberá zelar pela segurança física e instalações da Associação, cumprindo e fazendo cumprir as normas legais vigentes;

Artigo 20º - A fiscalização, no que tange à entrada de pessoas e veículos, a ser efetuada pelos vigias em serviço na portaria, deve ser precedida da identificação

documental daqueles que pretendam ingressar nas dependências do loteamento e a que título, bem como qual o proprietário que deseja visitar ou contatar. Inobservados tais requisitos, a entrada deve ser vedada.

Artigo 21º - O telefone da portaria é de uso exclusivo da segurança para fins de serviço, sendo proibido o uso por proprietários ou quaisquer outras pessoas, salvo casos de emergência.

Artigo 22º - É proibido aos porteiros e vigias a execução de serviços de recados, condução de pessoas ou quaisquer atividades alheias à função de segurança. Excetuemse os casos de emergência com risco à saúde ou integridade física.

Artigo 23º - É proibida a entrada de vigias nas casas ou construções, quando no exercício de segurança móvel. Para verificação de irregularidades e com prévia ciência da portaria, a entrada na área de lotes residenciais deverá ser precedida de justificativa e de solicitação de apoio, se for o caso.

Artigo 24º - Os Portões da Portaria principal deverão permanecer fechados entre 23h30 às 06h30. Neste horário noturno, somente poderão ser abertos para entrada ou para a saída de veículos ou pessoas depois de verificada a identidade do condutor do veículo ou da pessoa que pretenda ingressar no interior da Associação. A abertura dos vidros dos carros deverá obrigatoriamente ocorrer por parte do condutor e passageiros afim de proporcionar identificação dos ocupantes e garantir a devida segurança da Associação.

Artigo 25º - Durante o período das 06h30 às 23h30, as cancelas somente serão abertas para passagem depois de verificada a identificação do condutor ou da pessoa que pretenda ingressar no interior da Associação. É rigorosamente proibida a abertura da cancela antes do veículo parar e ser seu condutor e ocupantes identificados, nesse período fica a obrigatoriedade da abertura dos vidros de veículo e da identificação de seus ocupantes, para a necessária proteção dos demais Associados.

Artigo 26º - ...

Artigo 27º - ...

Artigo 28º - Todas as irregularidades administrativas, operacionais, de trânsito, de segurança, tanto nas áreas de lazer como nas dependências da Associação, deverão ser objeto de confecção de Boletins de Ocorrência Interno por parte dos vigias, que os encaminharão ao Encarregado para as devidas providências. (Deverá ser observado pelo Associado o contido no Código de Trânsito Brasileiro, principalmente quanto às responsabilizações pelos excessos de velocidade, direção de veículo por pessoa não habilitada, transitar sem capacete de segurança quando na condução de motocicletas e transitar na contra-mão de direção) .

Das Áreas de Lazer

Artigo 29º - Compõe as Áreas de Lazer da Associação:

- a - Ginásio de Esportes;
- b - Campos de Futebol;
- c - Quadras de Tênis;
- d - Quadras Pluriesportivas;
- e - Praça de Lazer.
- f - Lagos

Artigo 30º – Destinam-se às áreas de lazer ao uso exclusivo dos Associados ou de seus hóspedes (Hóspede: Pessoa que se recebe em casa para o convívio diário).

Artigo 31º – Poderão ser utilizadas as áreas de lazer durante o período compreendido entre o nascer do sol até as 23:00 horas.

- a . O Playground deverá ser utilizado somente por menores de 12 anos.
- b . A Sala de musculação deverá ser utilizada somente por maiores de 16 anos. Menores de 16 anos somente acompanhados ou autorizados por seus pais ou responsáveis, de preferência com autorização médica, visto o risco de danos irreversíveis ao organismo nesta fase de desenvolvimento físico.
- c . A sauna somente poderá ser utilizada em conformidade aos horários estipulados pela Administração, sendo vedada para menores de 16 anos quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis.

Artigo 32º – As áreas de lazer serão utilizadas conforme ordem de chegada do Associado, respeitando-se o revezamento pré-estabelecido pela Administração.

Artigo 33º – Quando da utilização do Ginásio de Esportes, as chaves não poderão ser passadas diretamente para outro Associado sem o controle da portaria. O responsável pela retirada das chaves também responderá por qualquer dano ao patrimônio da Associação caso não seja identificado seu autor.

Artigo 34º – As áreas de lazer somente poderão ser utilizadas por Associados ou seus hóspedes, não se admitindo para treinamento de equipes ou por parte de clubes.

Artigo 35º – Os lagos, com exceção dos destinados à captação de água pela ETA, reservam-se ao uso exclusivo dos Associados ou de seus Hóspedes.

Artigo 36º – As áreas de lazer que possuem churrasqueiras poderão ser utilizadas somente por Associados, mediante reserva prévia junto à Administração, sem prejuízo da utilização do restante da área de lazer pelos demais Associados.

Artigo 37º – Fica terminantemente proibida a celebração entre esta Associação e parentes, consangüíneos, ou afins, até o 3º grau de qualquer Diretor ou Conselheiro Fiscal das seguintes modalidades de contrato:

- I - de trabalho;
- II – de prestação de serviços;
- III - de bens móveis ou imóveis.

Das Disposições Gerais

Artigo 38º - Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria da Associação e em conformidade aos princípios gerais de direito.

Artigo 39 - O presente Regulamento Interno entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogados os regulamentos anteriores emitidos.

Bragança Paulista 29 de Novembro de 2014.