



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

REGULAMENTO INTERNO

A Diretoria da Associação Loteamento Jardim das Palmeiras, na conformidade com o Estatuto Social 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 respectivamente, promulga o seguinte Regulamento Interno:

Dos Associados

Artigo 1º - Além do cumprimento 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 ao cumprimento do presente regulamento interno.

a – O associado é o único responsável formalmente por todos ocupantes de sua unidade residencial, visitantes, funcionários e prestadores de serviços, bem como é quem responde solidariamente perante a Associação por seus eventuais inquilinos na conformidade das normas deste regulamento.

b - No caso de transferência do imóvel, deverá apresentar imediatamente à Administração os documentos que comprovem legitimidade de propriedade, respondendo formalmente perante a Associação até o fazê-lo.

b.1 - Nas locações, estritamente residenciais, o associado proprietário deverá apresentar à Administração cópia do Contrato, com duração mínima de 01 (um) ano, sendo dever do locatário apresentar previamente cópia dos documentos de todas as pessoas que residirão no imóvel locado antes da ocupação.

c – Sugestões, reclamações ou denúncias deverão ser feitas por escrito pelo associado, encaminhadas para a Administração por e-mail ou por documento físico. Quando a situação exigir, deverá registrar Boletim de Ocorrência Interno por meio dos funcionários da vigilância.

d - O Associado que deixar de efetuar o pagamento da taxa de manutenção:

d1 - No primeiro mês de atraso, será expedida correspondência administrativa, onde serão cobradas as parcelas atrasadas com acréscimos previstos.

d2 - Após o segundo mês de atraso, serão adotadas as providências de cobrança judicial, com todos os encargos advocatícios mais acréscimos previstos no Estatuto.

d3 - Após o terceiro mês de atraso, serão interrompidos, até o efetivo e devido pagamento, todos os serviços prestados pela Associação; acesso a qualquer área de lazer, acesso automático ao loteamento por reconhecimento facial, recepção de solicitações para quaisquer segmentos da Associação inclusive portaria, administração e demais serviços, recolha de podas, bem como será efetuado o corte do fornecimento de água, em conformidade às normas internas e 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 e outras obrigações, não poderão votar nas Assembleias Gerais Ordinárias ou nas Extraordinárias.



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Das Penalidades

Artigo 3º - Conforme dispositivo Estatutário cabe ao Diretor-Presidente da Associação do Loteamento Jardim das Palmeiras 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, quando da reincidência específica da transgressão ou pela gravidade do ato.
- c – Suspensão dos direitos de utilização das áreas de lazer ou dependência específica conforme a falta.
- d – Das penalidades impostas, o associado poderá apresentar suas razões de defesa no prazo de até quinze dias a contar do recebimento.

Artigo 4º - A falta de pagamento das penalidades de 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 do funcionário na Associação.

Dos Eventos

Artigo 6º - Das Obrigações

- a - Garantir a boa convivência entre os associados, prevenindo perturbação do sossego, riscos de segurança e impactos negativos decorrentes da realização de eventos sociais nas residências, incompatíveis com o ambiente e com o horário;
- b – Obrigatoriamente deverá comunicar para a administração, com antecedência mínima de 72 horas, por escrito ou por e-mail, eventos particulares com a presença de mais de 20 pessoas não residentes;
- c - Para os eventos particulares, fica estabelecido o horário máximo de término de eventos com som amplificado ou música ao vivo até as 23h00; o volume do som utilizado deverá ser moderado e não ultrapassar o espaço onde está sendo realizada a festa.
- d – A utilização de aparelhos sonoros deverá ser moderada tendo o volume do som limitado ao espaço da propriedade, não devendo ultrapassar esse limite causando perturbação do sossego público.
- e - O associado anfitrião é responsável quanto ao estacionamento de seus convidados, evitando a obstrução de vias internas, garagens, hidrantes ou áreas de emergência, garantindo o fluxo de veículos e segurança na via pública; também responde solidariamente pelos atos e comportamentos de seus convidados, incluindo danos ao patrimônio, perturbação sonora e condutas de risco;
- f - É terminantemente proibida no interior de todo loteamento queima, lançamento, armazenamento ou transporte de fogos de artifício com estampido, bombas, rojões e similares tanto para áreas comuns como para a área dos lotes privados. Não se aplica aos fogos de artifício silenciosos e pirotécnicos.



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Atividades Operacionais

Art 7º - No interior de toda Associação fica estabelecido o horário de trabalho para construção e serviços gerais de manutenção de segunda a sexta feira das 07:00h às 17:00h. Aos sábados, das 08:00h às 13:00h será somente autorizada a manutenção de piscinas ou jardinagem sem a utilização de nenhuma máquina. Domingos e feriados, proibido. Aos serviços executados por trabalhadores domésticos no interior ou limite da área da residência, sem a utilização de máquinas ruidosas, fica liberado a qualquer dia e horário.

a - Ficam sujeitas a esta regulamentação todas as atividades e equipamentos que gerem emissão de ruídos, mesmo que praticados por associados.

a1 - As máquinas roçadeiras, cortadores de grama, sopradores ou motosserras de jardinagem, quando elétricas, poderão ser utilizadas normalmente dentro do horário de serviço; as máquinas que funcionam a gasolina, somente poderão ser utilizadas nos dias de trabalho estabelecidos por este Artigo 7º, a partir das 08:00h.

a2 – A mesma regra acima deverá ser aplicada para Equipamentos de limpeza como lavadoras de alta pressão, aspiradores industriais, varredeiras motorizadas, betoneiras, martelotes, lixadeiras, serras elétricas, compactadores, martelos pneumáticos, caminhões de entrega de materiais, tratores ou retroescavadeiras.

a3 – Fica terminantemente proibida nas áreas comuns da Associação a utilização de som veicular em volume que exceda o interior do veículo, som de aparelhos portáteis, caixas de som externas e geradores portáteis.

a4 – Nos casos de não observância das normas com a persistência extrema, a Associação estará, além da aplicação das penalidades administrativas, registrando junto aos órgãos legais a conduta delituosa. O associado proprietário do lote é solidariamente responsável pelas infrações cometidas por locatários, prestadores de serviço, familiares, convidados ou terceiros sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único: Obras emergenciais poderão, em caráter excepcional, serem autorizadas fora dos horários padrão, mediante prévia solicitação para autorização da Diretoria quando a situação assim o permitir;

Da Fauna

Artigo 8º - Garantir a segurança, o bem-estar, a saúde pública, a preservação e a convivência harmoniosa entre os moradores e os animais domésticos e a fauna silvestre em todo âmbito da Associação Loteamento Jardim das Palmeiras.

a - Todos os animais domésticos devem permanecer contidos dentro dos limites do lote do proprietário;

b - Cachorros devem ser conduzidos nas áreas públicas sempre com coleira e guia;

c - Proibido deixar animais amarrados em locais públicos ou áreas de lazer, bem como soltá-los nos interiores de quadras e campos de futebol.

d - É obrigatório o recolhimento imediato de fezes nas áreas comuns, vias internas ou calçadas;

e - O proprietário do animal doméstico é responsável civilmente e criminalmente por qualquer dano material, corporal ou moral causado por seu animal bem como danos a veículos, patrimônios ou perturbação sonora excessiva;



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

f – Conforme previsto, a permanência de animais de grande porte não é permitida no interior da Associação;

g - Animais exóticos ou silvestres somente poderão ser mantidos nas áreas restritas à propriedade com a devida licença ambiental.

h - O abandono de animais nas dependências da Associação, bem como maus-tratos, além das penalidades administrativas, será objeto de comunicação aos órgãos de controle de zoonoses e autoridades policiais;

Da Construção Civil – Obras e Reformas

Artigo 9º - É responsabilidade do associado conhecer, cumprir e fazer cumprir todos os preceitos estabelecidos por meio do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra.

a – Sempre priorizar a segurança das pessoas, minimizando impactos ambientais e sonoros, e assegurar o cumprimento da legislação vigente durante a realização de obras, reformas e serviços temporários nos lotes e áreas da Associação.

b – O prévio cadastro é obrigatório para todos os trabalhadores;

c – É obrigatório, quando no interior da Associação, o trabalhador se identificar quando solicitado pela segurança;

d – É proibida a permanência dos trabalhadores fora dos horários permitidos, salvo em casos de emergência e devidamente autorizados. Em nenhuma hipótese o prestador de serviço poderá pernoitar nas dependências da obra ou da propriedade.

e – É obrigatório o uso de caçambas licenciadas para recolha de entulhos e demais descartes quando o volume ultrapassar o limite de recolha de lixo. Para a recolha pela coleta de lixo, deverá estar devidamente ensacado e somente em quantidade mínima;

f – É terminantemente proibido depósito de entulho, areia, brita ou qualquer material em vias, calçadas ou áreas públicas;

g – A responsabilidade pela limpeza diária da obra é do associado contratante.

h – Conforme a particularidade da obra em execução, é obrigatória a implantação de barreiras físicas para contenção de poeiras;

i – Quando da projeção da obra e da terraplenagem do terreno, deverá ser objeto de prevenção a inserção de dispositivos que protejam os lotes vizinhos e as vias públicas do curso de volumes de água gerado durante as fortes chuvas. Custos para limpeza de vias ou áreas comuns serão de responsabilidade do proprietário responsável.

j - Equipamentos de alto impacto sonoro só poderão operar nos horários permitidos;

k - É vedado qualquer tipo de intervenção em áreas públicas ou vias públicas do loteamento sem a autorização prévia da Associação tais como: plantio, passagem de acesso, interrupção de canaletas de águas pluviais, ou instalação de quaisquer dispositivos.

l - Para qualquer tipo de reforma em propriedades existentes que altere as características originais do imóvel já existente e seu respectivo projeto arquitetônico previamente aprovado pela Associação, novo projeto deverá ser submetido ao setor de engenharia da Associação para análise e posterior aprovação. Incluem-se neste dispositivo as movimentações de terra que superem o volume de 10 (dez) metros cúbicos.

Visitantes



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Artigo 10 – O acesso a visitantes será liberado somente após a autorização expressa pelo associado. Menores de idade residentes não poderão autorizar o acesso sem a autorização do associado responsável.

a - Será permitida a autorização prévia para entrada de visitantes quando da ausência do proprietário, e deverá ser feita antecipadamente e por escrito ou por e-mail.

b - Os associados que franquearem o livre acesso para familiares ou amigos, deverão esses estarem previamente cadastrados pelo sistema de segurança e a solicitação sempre ser encaminhada antecipadamente por escrito ou por e-mail para o encarregado da segurança.

Áreas Públicas e Vias Públicas

Artigo 11 – À Associação cabe, por força de Decreto, gerir todas as atividades pertinentes ao uso das vias públicas e áreas públicas. Prioritariamente tem como objetivo a garantia da segurança viária interna, da integridade física das pessoas e animais e a proteção do patrimônio coletivo e individual, prevenindo acidentes e garantindo o cumprimento das normas de circulação e preservando a utilização de todas as áreas comuns.

a - A velocidade máxima permitida em todas as vias internas da Associação é de 40 km/h para todos os tipos de veículos.

b - A condução de veículos deverá sempre respeitar o preceituado o estabelecido por meio do Código de Trânsito Brasileiro, sendo de responsabilidade do proprietário do veículo ou responsável legal esse cumprimento;

c – Deverá ser obedecida integralmente a sinalização viária interna, incluindo sentido de circulação, paradas obrigatórias e limites de velocidade por todos condutores e pedestres.

d - Manobras de risco como arrancadas bruscas, freadas violentas, derrapagens, empinar motocicletas ou realizar ‘cavalos de pau’ serão objeto de punição administrativa prevista bem como o devido registro junto aos órgãos oficiais quando a situação assim o exigir.

e - As câmeras com OCR que se prestam ao controle de entrada e saída de veículos também exercitam a função de detecção de velocidade, que registrarão as infrações cometidas dentro do loteamento para fins de responsabilização e da aplicação de penalidade administrativa quando for o caso;

Drones

Artigo 12 - Com o objetivo preservar a segurança, a privacidade, o sossego e o bem-estar dos moradores, bem como a integridade das instalações e áreas comuns da Associação Loteamento Jardim das Palmeiras, fica terminantemente proibido o sobrevoo de drones recreativos ou profissionais no espaço aéreo das áreas das propriedades privadas.

a – Quando de serviços contratados com especificação de registros pertinentes, poderá ser autorizado o sobrevoo desde que previamente solicitado e documentado.

b – A utilização de drones com objetivos recreativos deverá respeitar rigorosamente o acima preceituado bem como deverá ser precedida de aviso à administração e segurança.

c – O descumprimento acarretará na aplicação de penalidade administrativa bem como do devido registro policial embasado na LGPG e demais legislações pertinentes.



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Dos Profissionais Liberais

Artigo 13 – O acesso ao Loteamento de funcionários, prestadores de serviços, empreiteiros, jardineiros e demais trabalhadores deve ser precedido de prévia e documentada autorização pelo proprietário. Após a autorização, será elaborado registro facial de identificação, para acesso às áreas específicas autorizadas do local de prestação de serviço. Após a conclusão dos serviços ou a rescisão do contrato de trabalho, cessando a autorização para o ingresso na Associação, é responsabilidade do proprietário informar o término dessa autorização de acesso imediatamente.

a - Os trabalhadores temporários, quando no interior da Associação, deverão estar identificados por registro facial já a partir do primeiro dia de trabalho. Exceto para aquele que vier cumprir um trabalho único diário, que deverá ter seu cadastro registrado previamente à liberação para entrada.

b - Os motoristas de aplicativo ou taxi, quando na condução de associados ou moradores às suas residências, obrigatoriamente utilizarão a entrada pela cancela de visitantes ou serviços para fins de registro de cadastro do condutor.

c - A entrada de pertences de trabalhadores será registrada na portaria, que procederá inspeção e liberação à saída deles. Durante a inspeção de saída dos trabalhadores, pertences não relacionados previamente serão objeto de anotações para checagem com o proprietário da obra ou residência.

d – A entrada de visitas para os Caseiros deverá ser precedida de autorização escrita do proprietário.

e - 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. Os acompanhantes e os clientes dos corretores credenciados deverão ser identificados e registrados previamente à entrada ao interior da Associação.

f - Não é permitida a utilização das áreas de lazer por parte dos empregados da Associação, funcionários contratados ou funcionários de Associados.

Da Administração Geral

Artigo 14 - A entrega da correspondência, de responsabilidade da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos demanda que toda propriedade seja dotada de caixa de correio própria.

a – Na portaria encontram-se disponibilizados armários inteligentes “locker”, que estão destinados ao armazenamento temporário de encomendas destinadas aos moradores quando da ausência de suas residências e devidamente autorizado o depósito para essa modalidade.

Artigo 15 – A coleta de lixo é feita às segundas, quartas e sextas-feiras. Todo lixo orgânico deverá estar devidamente ensacado e colocado em lixeira própria da residência. Os reciclados deverão ser colocados no local de coleta própria à saída próxima à portaria.

Artigo 16 – As vegetações de podas de manutenção de jardim devem ser colocadas à calçada para recolha e descarte. As vegetações de grande porte decorrentes de extração de árvores no interior da propriedade, são de responsabilidade do proprietário a retirada e o descarte, e não podem ser descartadas nas áreas públicas.



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Artigo 17 - 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 com seu valor já incluso no pagamento da taxa mensal de manutenção. Do consumo que exceder 30.000 litros até 50.000 litros será cobrado o valor de 1% da taxa de manutenção para cada metro cúbico (mil litros). Do consumo que exceder 50.000 litros até 70.000 litros será cobrado o valor de 2% da taxa de manutenção para cada metro cúbico (mil litros) excedente. Do consumo que exceder 70.000 litros será cobrado o valor de 3% da taxa de manutenção para cada metro cúbico (mil litros) excedente. A cobrança será efetuada mediante emissão de boleto bancário para pagamento no mês subsequente, estando sujeito à interrupção do fornecimento de água quando do não pagamento, após o vencimento.

Da Segurança Física e das Instalações

Artigo 18 – É responsabilidade de todos cumprir e fazer cumprir as normas de segurança afetas ao acesso ao Loteamento, ao trânsito nas áreas e vias públicas e no que couber nas áreas de sua propriedade.

a – A prévia identificação para entrada e saída de pessoas e veículos, deve ser por meio do cadastramento facial da base de dados ou da identificação documental daqueles que pretendam ingressar nas dependências do loteamento. Após a autorização devida pelo associado, registra-se a que título, bem como qual a propriedade a que se destina. Inobservados tais requisitos, a entrada é vedada.

b - 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.

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

d - É proibida a entrada de vigias nas casas ou construções, quando no exercício de segurança móvel. Poderá ocorrer quando para responder a situações de suspeição ou de solicitação dos proprietários, por motivo de segurança física ou das instalações, tudo gravado pela câmera corporal.

e - Os Portões da Portaria principal deverão permanecer fechados entre 00h00 às 06h00. Neste horário noturno, os portões da “baia de contenção” 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, conforme normas vigentes. A abertura dos vidros dos carros deverá obrigatoriamente ocorrer por parte do condutor e passageiros a fim de proporcionar identificação facial.

Artigo 19 - Todas as irregularidades administrativas, operacionais, de trânsito, de segurança, tanto nas áreas de lazer como nas dependências da Associação, serão objeto de confecção de Boletins de Ocorrência Interno por parte dos profissionais de segurança e da portaria, que os encaminharão ao Encarregado para as devidas providências.

Artigo 20 – As câmeras de monitoramento eletrônico visam garantir a segurança de todos e a proteção do patrimônio; as imagens serão armazenadas, por prazo determinado, de forma segura e com acesso restrito em observância à Lei Geral de Proteção de Dados. O acesso é restrito e somente poderão ser fornecidos arquivos por determinação judicial.



Das Áreas de Lazer

Artigo 21 - Compõe as Áreas de Lazer da Associação:

- Ginásio de Esportes;
- Campos de Futebol;
- Quadras de Tênis;
- Quadras de Pickleball;
- Quadras de Beach Tennis;
- Quadras Poliesportivas;
- Campo de Golfe;
- Centro de Convivência;
- Pista de Skate;
- Parques infantis;
- Lagos.

a - Destinam-se às áreas de lazer ao uso exclusivo dos Associados ou de seus hóspedes (Hóspede: Pessoa que se acolhe e fica alojada na casa).

b - Poderão ser utilizadas as áreas de lazer durante o período compreendido entre o nascer do sol até as 22:00 horas.

c - No Playground deverá ser observado o tipo de brinquedo e a idade própria.

d - A Academia 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.

e - 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. Fica terminantemente proibido fazer higiene pessoal nas dependências da sauna.

f - O Estúdio de Pilates destina-se aos associados gratuitamente para uma aula semanal conforme disponibilidade.

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

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

i - As áreas de lazer somente poderão ser utilizadas por Associados ou seus hóspedes, não se admitindo para treinamento de equipes externas ou por parte de clubes.

j - Os lagos, com exceção dos destinados à captação de água pela ETA, reservam-se ao uso para atividades de pescaria ou pranchas e caiaques, não sendo permitido nenhum objeto ou embarcação motorizada.

k - As churrasqueiras existentes em algumas áreas de lazer poderão ser utilizadas somente por Associados, em eventos entre associados e mediante reserva prévia junto à Administração, sem prejuízo da utilização do restante da área de lazer pelos demais associados, sendo responsabilidade do responsável pela utilização, a limpeza e a manutenção do local utilizado.



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Da Direção

Artigo 22 - Fica terminantemente proibida a celebração entre esta Associação e parentes, consanguíneos, ou afins, até o 3º grau de qualquer Diretor ou Conselheiro Fiscal das seguintes modalidades de contrato:

- a - De trabalho;
- b - De prestação de serviços;
- c - De bens móveis ou imóveis.

Da Locação e Responsabilidade do Proprietário

Artigo 23 - É expressamente vedada a locação de imóveis para fins de temporada no âmbito da Associação Loteamento Jardim das Palmeiras, compreendendo-se como tal aquelas previstas no art. 48 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como quaisquer modalidades de hospedagem por períodos curtos, mediante remuneração ou não, que caracterizem utilização do imóvel para fins estranhos à residência habitual ou à moradia estável de famílias. Para as locações formais permitidas, o proprietário deverá dar ciência ao locador das normas e regulamentos vigentes na Associação bem como deve ser observado:

- a - Em conformidade com o art. 932, inciso III, do Código Civil, o proprietário será considerado responsável solidário pelos atos praticados por seu locatário, visitantes ou prepostos, respondendo civilmente, perante a Associação e terceiros, por qualquer infração às normas deste Regulamento, aos Estatutos Sociais ou à legislação aplicável.
- b – O locatário, bem como seus familiares e visitantes, ficam igualmente obrigados a respeitar todas as normas do presente Regulamento, respondendo o proprietário solidariamente por danos materiais, perturbações à ordem, descumprimento de regras de trânsito interno, utilização inadequada de áreas comuns e demais irregularidades.
- c – O descumprimento das disposições deste artigo ensejará a aplicação das penalidades previstas neste Regulamento e no Estatuto Social, sem prejuízo da responsabilização judicial do proprietário e do locatário, inclusive para reparação de eventuais danos, custos administrativos e honorários advocatícios.
- d – A proibição de locação para temporada visa à preservação da segurança, da tranquilidade, da boa convivência comunitária e da destinação residencial do loteamento, em consonância com o disposto nos arts. 1.228 e 1.336 do Código Civil e ao disposto no Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, que asseguram à Associação o poder de regular e fazer cumprir a utilização dos imóveis e áreas comuns em prol da coletividade.

Do meio ambiente

Artigo 24 – É dever da Associação e de seus associados garantir a proteção do meio ambiente local, a qualidade de vida e o cumprimento das legislações ambientais vigentes no território nacional, estadual e municipal.

- a - Decorrente do preceituado por meio do Plano Municipal de Resíduos Sólidos de Bragança Paulista, é obrigatória a realização da separação de lixo doméstico (reciclável e orgânico);
- b - Proibido descarte irregular de lixo em vias públicas, áreas comuns, terrenos baldios ou lagos;



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

c - Nas estações de prolongada estiagem, poderá ser, por período determinado e necessário, mediante comunicação prévia da Diretoria, ser desencadeado racionamento de distribuição de água.

d - Qualquer supressão de vegetação nativa somente poderá ocorrer após prévia autorização ambiental documentada;

e - É obrigatória a manutenção de gramados e jardins dentro dos lotes bem como a limpeza e o não acúmulo de detritos, restos de madeira ou de obras que possam vir a estimular risco à salubridade pública com a proliferação de animais peçonhentos;

f - Quando da constatação de situações insalubres ou recebimento de denúncias, o proprietário deverá franquear o acesso da Administração à área externa de sua residência para as necessárias inspeções ambientais. A não autorização ensejará em procedimento judicial em busca da obtenção para autorização pertinente além dos registros formais juntos aos órgãos públicos.

Dos Conflitos

Artigo 25 - Nos casos em que ocorrer desrespeito, desentendimento, conflito ou discussão entre funcionários da Associação e associados, decorrentes do descumprimento de normas previstas neste Regulamento Interno, na conformidade da gravidade, será instaurado procedimento apuratório de Investigação Preliminar ou Sindicância Regular para a devida apuração dos fatos e para preservar o associado e o funcionário na busca real do ocorrido.

a - O funcionário, além do registro pela câmara corporal, deverá elaborar imediatamente Boletim de Ocorrência Interno e encaminhar à Administração ou à Diretoria Executiva, abstendo-se de discussões ou atitudes que possam agravar a situação.

b - O associado envolvido será notificado formalmente pela Direção para prestar esclarecimentos e, se for o caso, responderá administrativamente.

c - A Diretoria Executiva poderá instaurar procedimento interno para apuração dos fatos, ouvindo as partes e eventuais testemunhas, assegurando o direito de defesa.

d - Situações que envolvam ameaça, agressão física ou verbal, ou indícios de ilícito penal serão imediatamente comunicadas às autoridades competentes, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas internas.

e - Caso comprovado ato ilícito, o responsável será civil e financeiramente responsável por eventuais danos materiais ou morais causados ao funcionário ou à Associação.

Da gestão de riscos e emergências naturais

Artigo 26 – A Associação tem implantadas regras e procedimentos para garantir a segurança de moradores, trabalhadores e visitantes, bem como a proteção do patrimônio coletivo, em casos de emergência, desastre natural ou situações de risco iminente.

a – À Diretoria executiva cabe, nas situações de emergência:

a1 - Interditar temporária vias internas e áreas comuns;

a2 - Evacuar áreas de risco;

a3 - Realizar extrações emergenciais de árvores;

a4 - Contratar serviços de emergência;

a5 - Solicitar apoio de órgãos públicos competentes



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras
CEP. 12924-710 - Bragança Paulista
Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02
E-mail: administracao@aljp.org.br

- b - Proceder comunicação imediata aos moradores por alarmes, e-mails ou aplicativos;
- c - Notificação ao proprietário em caso de risco iminente;
- d - Execução de medidas de contenção em caso de omissão, com posterior ressarcimento dos custos.
- e - Proprietários responderão civil, criminalmente e financeiramente por danos causados por sua negligência ou omissão comprovada;

Das Disposições Gerais

Artigo 27 - As situações não previstas neste Regulamento Interno serão analisadas e decididas pela Diretoria Executiva da Associação, respeitando-se as normas previstas no Estatuto Social, no Contrato de Compra e Venda, no Código Civil Brasileiro e na legislação vigente.

a - Em caso de conflito entre os dispositivos regulamentares desta Associação e outras normas aplicáveis à Associação, prevalecerá a seguinte ordem de hierarquia normativa:

- a.1 - Legislação Federal, Estadual e Municipal vigente;
- a.2 - Estatuto Social da Associação;
- a.3 - Contrato de Compra e Venda;
- a.4 - Regulamento Interno

Artigo 28 - A Diretoria Executiva terá competência para interpretar as disposições deste Regulamento Interno e tomar medidas emergenciais em casos excepcionais, devendo sempre pautar suas decisões nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e boa-fé, e submeter à apreciação da Assembleia Geral, quando necessário.

Artigo 29 - Este Regulamento Interno entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia Geral, revogando todas as versões anteriores.

Bragança Paulista, 08 de novembro de 2025

José Francisco Caçapava Vigueles
Diretor presidente

Jefferson Tadeu Serafim dos Santos
Presidente Comissão

Paulo Biagiotti
Membro Comissão

Hildebrando Furlan Neto
Membro Comissão



ASSOCIAÇÃO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS

Sede social: Rua dos Antúrios, 60 - Jd. das Palmeiras

CEP. 12924-710 - Bragança Paulista

Tel (011) 4031-1061 (adm) - Cel. (011) 950255223 – C.N.P.J. 51.913.903/0001-02

E-mail: administracao@aljp.org.br

Contatos

Diretoria - diretoria@aljp.org.br

Administração - administracao@aljp.org.br

Tel fixo: 011-4031-1061 Tel cel: 011-95025-5223

Portaria - portaria@aljp.org.br

Tel fixo: 011-4031-1070 Tel cel: 011-99552-9349 011-94370-7949 011-95038-7457

Central de Segurança – seguranca@aljp.org.br

Tel fixo: 011-4031-0529 Tel cel: 011-95020-1790

Engenharia – engenharia@aljp.org.br

Tel cel: 011-93400-0814

Site da Associação: www.aljp.org.br

Área do Associado: login e senha