

ASSOCIAÇÃO BOUGAINVILLÉE RESIDENCIAL V

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I – DAS CONDIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - O Regulamento Interno da Associação Bougainvillée Residencial V, estabelece normas e procedimentos que visam promover a boa convivência de seus Associados, sendo de cumprimento obrigatório aos proprietários, promitentes compradores de lotes e casas, seus familiares, locatários, empregados e visitantes, ou quaisquer pessoas que ingressarem em seus limites, atendendo especialmente o disposto no Estatuto da Associação Bougainvillée V e na legislação vigente.

ARTIGO 2º - As condições estabelecidas neste Regulamento somente poderão ser modificadas através dos votos favoráveis da maioria absoluta do Conselho Deliberativo e ratificadas pela maioria dos presentes em Assembleia Geral convocada especificamente para este fim.

ARTIGO 3º - Neste Regulamento Interno a ASSOCIAÇÃO BOUGAINVILLÉE RESIDENCIAL V poderá ser denominada apenas pelas expressões “Residencial ou Associação”.

ARTIGO 4º - A Associação não se responsabiliza por eventuais acidentes que venham a ocorrer em suas dependências, especialmente em suas áreas de uso comum.

ARTIGO 5º - Os Associados deverão manter fechadas as portas de suas moradias e trancados os seus veículos que estiverem dentro da área do loteamento e, em nenhuma hipótese, a Associação será responsável por furtos/roubos nos lotes residenciais, nas residências ou nos veículos (mesmo durante as obras ou partes comuns).

ARTIGO 6º - É vedado aos empregados, empreiteiros, construtores, prestadores de serviço, etc, contratados pelo Associados, ou pela Associação, para prestar-lhe serviço, permanecer nas áreas de uso comum, inclusive nas ruas, calçadas, praças, etc, em suas horas de folga ou descanso, devendo ficar restritos aos respectivos locais de trabalho.

CAPÍTULO II – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA EDIFICAÇÕES E OCUPAÇÃO DOS LOTES

ARTIGO 7º - É proibida, no Residencial, a construção, transformação ou manutenção de prédio residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, prédio comercial ou de ocupação mista e instalações comerciais e industriais.

§ 1º - Tratando-se de Loteamento destinado a residências unifamiliares, condição prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Peruíbe, não será permitida a cessão, gratuita ou mediante aluguel, de outras dependências existentes no terreno, desvinculada da construção principal, para residência de outras pessoas, a não ser o caseiro e seus familiares.

§ 2º - Para construção no Residencial, todos Associados deverão observar as exigências legais em vigor na ocasião, bem como as regras contidas no Regulamento denominado de “Normatização das Construções”, bem como as regras estabelecidas pela loteadora no contrato padrão.

ARTIGO 8º - Quando da limpeza do lote deverá ser observada a sua segurança e a das unidades vizinhas, ficando vedada a utilização de queimada e/ou uso de produto químico. Caso necessite cortar ou podar árvores, essa conduta deverá ser precedida de autorização da CETESB ou órgão competente, sob pena de quem der causa ser o único responsável por todas as consequências.

ARTIGO 9º - Os letreiros e anúncios de quaisquer espécies afixados nos terrenos e nas edificações são proibidos, salvo aquele referente a venda do imóvel ou placa de responsabilidade técnica da obra, que deverá estar no interior da unidade e cujas medidas não poderão ultrapassar a medida de 1,00 X 0,50.

ARTIGO 10 - As despesas com ligação independente de rede de água, eletricidade, telefonia e outros serviços públicos ou privados existentes na via pública são de responsabilidade exclusiva do proprietário ou locatário da unidade. Isto se houver relógio independente para tal, caso contrário o usuário pagará na proporção de suas despesas na forma estabelecida para rateio.

ARTIGO 11 - Cada unidade familiar deverá colocar uma lixeira suspensa preferencialmente com tampa, defronte ao seu lote, fora da área pavimentada do passeio, em concreto no padrão da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 1º – O lixo deverá ser colocado na lixeira até às 16h:00.

Parágrafo 2º - A coleta do lixo doméstico será de segunda à sábado das 10h:00 e às 16h:00;

Parágrafo 3º - O lixo de resto de obra e outros como: sucatas, móveis, etc., são de responsabilidade do proprietário/Associado.

ARTIGO 12 – o lixo reciclável, tal como plástico, metal, papel e vidro, será acondicionado em embalagem própria, que deverá ser colocada na lixeira da calçada, em frente à respectiva residência ou lote residencial, em local próprio, em dias e horários a serem definidos pelo Conselho para a coleta seletiva a ser realizada por empresas do ramo, quando autorizada.

ARTIGO 13 – o lixo e detritos comuns deverão ser acondicionados em sacos plásticos devidamente lacrados, para evitar vazamentos e derrames de gorduras, detritos, etc, que possam provocar mau cheiro ou atentar contra a saúde ou higiene do local.

ARTIGO 14 - Não será permitido o depósito de materiais, entulhos, **massas, concreto** ou qualquer equipamento nas vias públicas, áreas verdes, canteiro central ou passeios.

ARTIGO 15 - O horário para entrega de materiais destinados às obras ou mudanças, será nos dias úteis das 08h00 às 18h00. É necessária a presença do Associado ou de um funcionário autorizado e responsável, formalmente indicado, no local da obra para recebimento do material. *É terminantemente proibida a entrada de caminhão trucado nos limites do Residencial.*

§ Único – Excepcionalmente e mediante prévia liberação do Presidente, poderá ser liberada a entrada de caminhões que venham de outros Municípios distantes mais de 50 (cinquenta) Quilômetros de Peruíbe, fora do horário estabelecido.

ARTIGO 16 - A caçamba utilizada para retirada de entulho não poderá impedir o trânsito nas vias públicas e deverá obedecer às disposições constantes do Código Nacional de Trânsito Brasileiro e as posturas Municipais.

§ 1º – o horário de entrada e remoção de materiais para obra fica restrito ao período das 08h:00 às 18h:00, de segunda à sexta-feira, exceto feriados, devendo tais materiais estar acondicionados em embalagens adequadas. Os entulhos devem ser removidos dentro de caçambas adequadas e ruas e calçadas atingidas deverão ser limpas pelos responsáveis pela obra.

ARTIGO 17 - Não será permitido, a qualquer tempo e sob quaisquer hipóteses, colocar, estender, esticar roupas, tecidos e quaisquer outras peças de vestuário, cama, mesa ou banho, nos muros, grades ou similares que fecham as divisas com os terrenos limítrofes ou via pública.

ARTIGO 18 - Não será permitido manter ou criar quaisquer tipos de animais que possam constituir ameaça, causar mau cheiro no local ou incômodo aos demais Associados, mesmo que em pequeno número.

§ Primeiro – Não é permitido o trânsito livre de animais (cães ou gatos) nas áreas comuns do residencial, devendo o proprietário utilizar equipamento adequado (coleira e focinheira – qualquer que seja o porte) para passear com os mesmos e toda sujeira causada, deverá ser recolhida com saco plástico, por quem estiver passeando com o animal.

§ Segundo - Qualquer desobediência a esta regra implicará em chamar os órgãos responsáveis pelo recolhimento dos animais, bem como, em ocorrendo acidentes, será o proprietário o único responsável por todas as consequências.

§ Terceiros – É vedada a construção, e manutenção, em seu lote de local destinado à criação de animais (cães, gatos, porcos, cavalos, gado, patos, etc) cujo ruído, odor, periculosidade e inconveniências de igual ordem possam incomodar e/ou colocar em risco a vizinhança, bem como do referido lote e edificações em atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços, etc, as quais são incompatíveis com a natureza estritamente residencial do loteamento. Excetuam-se à regra os abrigos destinados a reduzido número de animais de estimação, de pequeno porte, desde que a criação não tenha fins comerciais e, principalmente, não cause incômodo à vizinhança

CAPÍTULO III – DO TRÂNSITO DE PESSOAS E VEÍCULOS

ARTIGO 19 - O trânsito diário dos Associados e seus familiares, pela portaria do Residencial, será disciplinado através dos procedimentos estabelecidos pelo Presidente ou Administração e se efetivará pela utilização de crachás, controles eletrônicos ou outros mecanismos que venham a ser implantados com esse fim.

ARTIGO 20 - O novo proprietário de imóvel no Residencial ou locatário deverá apresentar-se à Administradora, munido de escritura pública de compra e venda, Certidão de Matrícula com sua propriedade registrada, contrato de promessa de compra e venda do imóvel adquirido ou contrato de locação e fornecer-lhe cópias desses documentos, preencher ficha cadastral e receber as orientações necessárias. A administração da Associação está localizada na Av. São João, 453, sobreloja, Centro, Peruíbe e funciona nos dias úteis das 8h30 até as 12h00 e das 13h30 às 18h00.

§ Primeiro – A não comunicação manterá o proprietário anterior como corresponsável por todos os encargos e atos que o usuário der causa.

§ Segundo – O vendedor do imóvel ou o locador poderá, preventivamente, tomar as atitudes citadas no *caput* deste artigo.

§ Terceiro – No caso de locação não será necessária a apresentação do respectivo contrato junto à Administradora, ou Portaria, se o Locador notificar os canais mencionados anteriormente da locação em pauta indicando os dados pessoais de qualificação dos novos possuidores.

ARTIGO 21 - O convidado de Associado, para adentrar no Residencial, aguardará na portaria a consulta do porteiro ao Associado sobre sua presença, salvo comunicado prévio da visita à portaria. Em ambos os casos o visitante apresentara para sua identificação um documento de identidade com foto.

ARTIGO 22 - Os trabalhadores que forem contratados em caráter permanente “caseiro ou empregado doméstico”, deverão ser cadastrados junto à administração do Residencial, cabendo ao Associado providenciar previamente este cadastramento mediante o preenchimento de ficha cadastral com os dados do trabalhador.

§ 1º - Ao trabalhador acima será fornecido um crachá de identificação, que deverá ser apanhado e devolvido, diariamente na portaria do Residencial e ser usado fora do seu local de trabalho para transitar no interior do residencial.

§ 2º - Obriga-se o Associado contratante, comunicar a administração a demissão de seus funcionários, bem como a recolher o crachá do demitido e devolvê-lo à Administração.

§ 3º - Em caso de contratação de um trabalhador por mais de um Associado, ambos se responsabilizarão pela sua permanência no Residencial e pela assinatura da sua ficha cadastral.

ARTIGO 23 - Prestadores de serviços eventuais e seus auxiliares deverão ser autorizados por escrito pelo Associado contratante, devendo ser identificados na portaria e receber crachá específico.

ARTIGO 24 - Serviço de entrega, em domicílio, deverá estar previamente autorizado pelo Associado solicitante para adentrar no Residencial.

§ 1º – O caminhão de mudança, de loja de departamento ou congêneres, poderá adentrar no Residencial das 08h:00 às 18h:00, de segunda à sexta-feira, desde que avisada a portaria, previamente, pelo usuário que estiver aguardando a entrega.

§ 2º - Não será admitido o ingresso de vendedores com a finalidade de comércio ambulante ou de pessoas para angariar donativos.

ARTIGO 25 - O corretor imobiliário contratado para intermediação de venda ou aluguel de imóveis no interior do residencial deverá ser previamente cadastrado na Administração para seu acesso ao imóvel. A imobiliária contratada que possuir equipe de vendas deverá fornecer lista de seus corretores com nome completo e número de identificação do CRECI.

§ único – O acesso ao imóvel no Residencial, definido pelo *caput*, pelo corretor cadastrado, poderá ocorrer em todos os dias da semana, no horário das 08h:00 às 18h:00.

ARTIGO 26 - Todas as demais pessoas, motorizadas ou não, que necessitarem adentrar no Residencial e que não estejam enquadradas nos Artigos anteriores deste Regulamento, deverão ser identificadas e confirmarem seu destino.

§ único - Para facilitar a identificação por parte dos funcionários do Residencial, os vidros dos veículos deverão obrigatoriamente ser baixados quando estiverem próximo da portaria.

ARTIGO 27 - Nas dependências do Residencial é proibido trafegar em veículo com velocidade superior a 30 km por hora, executar manobras com o veículo colocando em risco a integridade de pessoas ou do patrimônio público e da Associação.

§ único – O Associado não deverá permitir a condução de veículos por menores ou pessoas inabilitadas, bem como o descumprimento de qualquer determinação imposta pelas leis de trânsito em vigor no Brasil, sob pena do proprietário e usuário do imóvel responder pessoalmente pelos danos físicos e materiais que o responsável causar.

CAPÍTULO IV – DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 28 - São Direitos dos Associados, além daquelas estabelecidas no Estatuto:

I. Usar e gozar das áreas comuns do Residencial, de acordo com a sua destinação e em concordância com o Estatuto e Regulamento Interno;

II. Exigir o cumprimento do Estatuto e do Regimento Interno, em defesa de seus direitos;

III. Ser notificado, previamente e por escrito, de penalidade imposta pela Administração do Residencial, bem como, recorrer no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da data do recebimento da notificação;

IV. Solicitar esclarecimentos ao Conselho;

V. Poderão examinar, em qualquer tempo, os documentos de ordem financeira, administrativa e fiscal da Associação, sob guarda da Administração e/ou empresa contratada para esse fim, e denunciar qualquer irregularidade encontrada ao Conselho;

VI. Fazer-se representar em Assembleias por procurador, provido de instrumento público de mandato ou particular com firma reconhecida, limitando-se a 05 (cinco) mandatos por procurador.

ARTIGO 29 - São Deveres dos Associados, além daquelas estabelecidas no Estatuto:

I. Cumprir as determinações constantes no Estatuto, Regulamento Interno e normas estabelecidas pela Administração;

II. Zelar, fiscalizar e denunciar, à Associação, danos causados aos bens patrimoniais do Residencial;

III. Indenizar dano, de bens do Residencial, quando o Associado for o próprio causador, seus familiares, locatários, comodatários ou seus convidados, bem como contratados e funcionários.

IV. Contribuir para atender as despesas do Residencial, através das taxas aprovadas em Assembleia Geral (ordinária e/ou extraordinária), na proporção de unidades (lotes) que for proprietário e nas condições estabelecidas no Estatuto;

V. Estar em dia com todas as taxas da Associação;

VI. Manter atualizado seu cadastro junto à administração da Associação, comunicando as alterações ocorridas, no prazo máximo de 30 dias;

VII. Manter os lotes limpos, roçados, capinados e com pelo menos 2 (dois) metros ao longo das divisas;

VIII. Tratar respeitosamente os funcionários do Residencial, devendo qualquer reclamação ser dirigida ao Presidente;

IX. Não fazer e nem permitir que façam barulho excessivo, uso de som em volume que possa incomodar os demais Associados, quer seja dentro da casa ou no interior de automóvel;

X. Apresentar ao Presidente, Administração ou Zeladoria o documento oficial com foto (ou dados de qualificação: nome completo, RG e CPF), assim como o de seus familiares, ocupantes e usuários de sua unidade autônoma, a fim de facilitar o controle na entrada e permanência dessas pessoas no Residencial;

XI. NÃO Realizar corte de grama DE SEGUNDA À SEXTA ANTES DAS 08H:00 E APÓS ÀS 17H:30, AOS SÁBADOS ANTES DAS 09H:00 E APÓS ÀS 12H:00, SENDO PROIBIDA A UTILIZAÇÃO NOS DOMINGOS E FERIADOS;

XII. NÃO Utilizar aparelhos que causem ruídos excessivos tais como: lavadora de alta pressão, furadeira, serra elétrica, aspirador e outros, DE SEGUNDA À SEXTA ANTES DAS 08H:00 E APÓS ÀS 17H:30, AOS SÁBADOS ANTES DAS 09H:00 E APÓS ÀS 12H:00, SENDO PROIBIDA A UTILIZAÇÃO NOS DOMINGOS E FERIADOS;

XIII. As reclamações ou sugestões deverão ser enviadas à Administradora;

XIV. É vedada a utilização, pelos Associados, de máquinas, veículos, ferramentas ou outros equipamentos de propriedade da Associação, para serviços particulares.

XV. É vedada a utilização das dependências ou áreas de uso comum da Associação para atividades político-partidárias e ideológicas.

XVI. É vedada a utilização das dependências ou áreas de uso comum da Associação para atividades profissionais (exceto aquelas que não estejam atreladas à atendimento ao público tais como, por exemplo, trabalho em *home office*) e mercantis, exceto se devidamente autorizadas pelo Conselho.

CAPÍTULO V – DAS PENALIDADES

ARTIGO 30 - As condutas contrárias ao estabelecido no Estatuto, Regulamento Interno ou Normas aprovadas pelo Conselho Deliberativo e Conselho, serão passíveis das seguintes penalidades:

I. Multas de 1 (uma) a 16 (dezesesseis) vezes o valor da Taxa de Manutenção Ordinária, vigente na época do fato, a serem aplicadas progressivamente, partindo de 01 (uma) taxa e dobrando sucessivamente nas reincidências, até o limite de 16 (dezesesseis) vezes;

II. O Associado que estiver em atraso com as taxas mensais da Associação não terá direito a votar nas Assembleias. Caso o Associado seja proprietário de mais de um lote bastará a inadimplência de uma taxa para a aplicação da regra;

III. O Associado que for punido com a aplicação de multa por qualquer infração ao Estatuto, Regulamento Interno ou Normas da Associação, não poderá candidatar-se a nenhum cargo eletivo durante o exercício que ocorrer a penalização; bem como, se eleito estiver, perderá o mandato;

IV. O não pagamento de qualquer contribuição nos prazos fixados pela Assembleia Geral, ou pelo Conselho Deliberativo sujeitará o Associado à multa de 02% (dois por cento), correção monetária pela variação do IGPM/FGV ou pelo IGP/FGV, entre o dia 1º do mês da parcela em aberto e o dia 1º do mês do efetivo pagamento, ou por outro que venha a substituí-los, e juros moratórios de 1% ao mês. Havendo a necessidade do concurso de advogado para a cobrança, o Associado ficará responsável por todas as despesas de cobrança e pelos honorários de 10% (dez por cento) durante a fase extrajudicial e 20% (vinte por cento) no caso de ação judicial;

V. Caberá ao Conselho ou Administração da Associação, notificar previamente e por escrito, o infrator da multa a ser-lhe aplicada, mencionando o dispositivo do Estatuto, Regulamento Interno ou Norma que foi infringido e, quando possível, data, hora e local da infração;

VI. O infrator terá prazo de 5 (cinco) dias corridos, a partir da data do recebimento da notificação, para apresentar sua defesa escrita ao Conselho Deliberativo, que após analisá-la decidirá pelo seu acatamento ou não;

VII. A cobrança da multa dar-se-á mediante o envio de boleto bancário específico para este fim e o não pagamento será inscrito como dívida ativa devida à Associação, devendo a administração adotar todas as medidas possíveis para o seu recebimento.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 31 - Os casos omissos e aqueles que gerarem dúvidas de interpretação dos dispositivos do Estatuto, deste Regulamento ou das Normas do Residencial, serão discutidos, interpretados e decididos por votação simples em reunião dos membros efetivos do Conselho Deliberativo, ficando o Presidente com o voto de desempate no caso de sua ocorrência;

Artigo 32 - Os portões de entrada e saída permanecerão constantemente fechados, sendo abertos apenas nos momentos de passagem de veículos ou pedestres;

Artigo 33 - O Residencial é um local fechado em função de seu sistema de segurança que lhe é próprio, mas não o torna independente quanto às leis, normas e regras, incluindo o Código Nacional de Trânsito. Na eventualidade de menores e/ou inabilitados dirigirem qualquer veículo motorizado, bem como, quaisquer usuários ou frequentadores do residencial fazer uso de drogas, bebidas alcoólicas, festas que atentem ao pudor, etc., a responsabilidade recairá sobre quem der causa ou aos pais ou responsáveis, no caso de menores de idade. Estes, responderão pelos atos, inclusive criminalmente, cabendo à intervenção policial se chamada por quem se sentir ofendido, lesado, incomodado, ameaçado ou prejudicado.

Artigo 34 - Sugestões ou reclamações de qualquer espécie deverão ser registradas no livro de ocorrências existente na portaria central, ou por carta dirigida ao Presidente com cópia para administradora ou ainda, através do site da administração da Associação;

Artigo 35 – Fica eleito o Fórum de Peruíbe para dirimir qualquer questão que fuja da alçada do Conselho Deliberativo da Residencial;

Artigo 36 - As normas estabelecidas neste Regulamento passam a vigorar, imediatamente, após o registro no Cartório competente do Município de Peruíbe.

Artigo 37 - Todos os termos, cláusulas, condições e regramentos previstos neste Regulamento terão vigência a partir da aprovação do mesmo.