

# ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SANROQVILLE

## REGULAMENTO INTERNO

### CAPÍTULO I

#### DAS NORMAS GERAIS

**Artigo 1º** - Este Regulamento Interno tem como finalidade determinar direitos e obrigações dos proprietários, titulares de direitos, locatários e usuários das unidades autônomas, em relação áreas, instalações e equipamentos, de uso comum, que, para os efeitos deste Regulamento, denominados simplesmente "sócios".

**Parágrafo único** - Usuário e a pessoa que, a título não oneroso, tenha permissão para usar o imóvel de proprietário ou titular de direitos na ausência deste, sob responsabilidade exclusiva quem concedeu tal permissão.

**Artigo 2º** - Os "sócios" se obrigam a respeitar e cumprir rigorosamente, além das normas de Regulamento Interno, as determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes quanto a utilização e aproveitamento do lote, não podendo fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as Leis, regulamento posturas que devam ser observadas.

**Artigo 3º** - Os projetos de construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquiteto e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela Associação, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto arquitetônico, observando-se as normas para edificação, adiante estabelecidas. Após a aprovação pela Associação, os projetos deverão ser encaminhados a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes.

**Artigo 4º** - Os "sócios" respondem por todo e qualquer acidente provocado por pessoas, animais, bens e terceiros contratados sob sua responsabilidade, bem como pelos prejuízos que causarem ou vierem causar a terceiros.

**Artigo 5º** - Os "sócios" não poderão utilizar os empregados da Associação para serviços de ordem particular, durante ou fora do horário de expediente.

**Artigo 6º** - É permitido a qualquer "sócio" que se sentir prejudicado por conduta irregular de outros sócios ou prestadores de serviços, dirigir-se a Administração ou a Diretoria da Associação para apresentar formalmente sua reclamação e pedir providências para cessar as irregularidades.

**Artigo 7º** - As condições de normas de proteção, restrição e uso adequado, tem finalidade precípua de atender aos princípios básicos de proteger os "sócios" contra o uso indevido, inadequado e danoso dos imóveis, que poderão sofrer desvalorização, e estimular construção de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

### CAPÍTULO II

#### DAS RESTRIÇÕES AO USO DOS LOTES

**Artigo 8º** - As casas destinam-se ao uso estritamente residencial, vedado seu uso através de cessão, empréstimo ou locação, no todo ou em parte, para atividades profissionais, sociais, comerciais ou religiosas, públicas ou privadas, inclusive formação de clubes.

**Parágrafo único** - O "sócio" não poderá usar sua unidade autônoma de modo a causar qualquer constrangimento aos demais "sócios".

**Artigo 9º** - Se unidos os lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste Regulamento serão aplicadas ao lote resultante da unificação.

**Artigo 10°** - Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote, mesmo que a legislação assim o permita.

**Artigo 11°** - É proibido a colocação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terra o nas edificações, ressalvado o disposto no artigo 40 deste Regulamento e as placas referentes à venda ou locação do imóvel.

**Artigo 12°** - Não será permitido, mesmo em caráter privado ou domestico, a criação de animai como: bovinos, suínos, caprinos, eqüinos, ovinos, galináceos e similares, que possam causar perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança.

**Parágrafo único** - Só será permitido o ingresso e permanência de animais na unidade autônomas, quando domésticos, mansos e de pequeno porte.

**Artigo 13°** - No período de 23,00 as 7,00 horas, e rigorosamente proibido produzir barulhos, ruídos e sons que possam perturbar o sossego dos demais moradores. Igualmente no período diurno, os moradores devem abster-se de barulhos exagerados que possam perturbar a tranqüilidade dos vizinhos.

**Artigo 14°** - E rigorosamente proibida a pratica de camping com barracas ou similares, dentro dos lotes nas dependências do loteamento.

**Artigo 15°** - Os "sócios" deverão manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito estado de funcionamento, a fim de evitar desperdício de água.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ÁREAS DE USO COMUM E RESPECTIVAS INSTALAÇÕES**

**Artigo 16°** - As áreas de uso comum tem sua utilização condicionada a respectiva destinação especifica, ao respeito às normas de convivência social e aos direitos dos demais "sócios", observados os bons costumes e horários estabelecidos.

**Artigo 17°** - E vedada a utilização das áreas e coisas de uso comum para fins diversos daqueles a que se destinam, sendo, portanto, proibida a pratica de esporte nos gramados e jardins e nas vias publicas.

**Artigo 18°** - É terminantemente proibido o arremesso ou despejo de qualquer objeto ou material liquido ou sólido nas áreas de uso comum e de lazer, bem como nas unidades privativas.

**Parágrafo único** - Os lixos e detritos deverão ser depositados em lixeira existente do lado externo da Portaria, devidamente acondicionados em sacos plásticos, com exceção dos materiais mais volumosos, tais como caixas e latas de grande porte, que deverão ser depositados independente daquele acondicionamento.

**Artigo 19°** - Os animais domésticos, permitidos no parágrafo primeiro do artigo 12 deste Regulamento, só poderão transitar (e não permanecer) pelas áreas de uso comum do Loteamento, conduzidos presos em vias, devidamente acompanhados por pessoas responsáveis.

**Parágrafo único** - Acidentes provocados por animais são de responsabilidade única de seu proprietário.

**Artigo 21°** - A limpeza e conservação de caneleta da calçada ou passeio frontal do lote é de responsabilidade do sócio, observados os padrões e higiene.

**Artigo 22°** - E vedado a qualquer pessoa não autorizada mexer em quaisquer instalações elétricas ou hidráulicas de uso comum, inclusive em quadros de distribuição de energia e bombas. Eventuais defeitos deverão ser comunicados a Diretoria da Associação para providencias necessária a sua regularização.

## CAPÍTULO IV

### INGRESSO E FLUXO DE VEÍCULOS

**Artigo 23°** - O ingresso de veículos nas dependências do Loteamento, bem como seu tráfego será controlado pela Portaria.

**Artigo 24°** - Os veículos de passeio conduzidos por "sócios" poderão entrar livremente, porém para facilitar a sua identificação, o "sócio" deverá portar um cartão ou adesivo identificador no parabrisa do veículo.

**Parágrafo primeiro** - Em caso de venda ou troca de veículo, o "sócio" deverá providenciar substituição do adesivo.

**Parágrafo segundo** - Os veículos que não possuírem cartão ou adesivo identificador não poderão ingressar nem trafegar nas dependências do loteamento, devendo solicitá-lo junto a Portaria para regularizar.

**Artigo 25°** - A velocidade máxima permita dentro das dependências do Loteamento com vinte (vinte) quilômetros por hora.

**Parágrafo único** - Sem prejuízo da responsabilidade do "sócio", o porteiro, a serviço da Portaria, advertirá o condutor quanto às normas para o tráfego interno.

**Artigo 26°** - Não será permitido dirigir nas dependências do Loteamento sem a devida carteira de habilitação, mesmo acompanhado de pessoa autorizada, ficando, nesse caso, o proprietário do veículo sujeito as penalidades da lei sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida no artigo 47 deste Regulamento.

**Artigo 27°** - É terminantemente vedado a circulação no Loteamento de motocicleta que produzam ruídos capazes de perturbar o sossego e a tranqüilidade dos demais "sócios".

**Artigo 28°** - É expressamente proibida, em todas as dependências do Loteamento, ter qualquer veículo motorizado dirigido por menores incapazes e demais pessoas sem qualificação.

**Parágrafo único** - A inobservância da proibição prevista no artigo 26 e 28, assim como o desrespeito aos limites de velocidade estabelecida no artigo 25 deste Regulamento, constituirão infração grave, sujeita a punição do proprietário do veículo, nos termos do artigo 47, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação pertinente.

**Artigo 29°** - A Associação não se responsabiliza por acidentes de qualquer proporção, que venham a ocorrer em suas vias públicas, por erro, imprudência e negligência, provocados por condutores de qualquer tipo de veículo.

**Parágrafo único** - Poderá a Diretoria da Associação, entretanto, nas ocorrências de acidente com vítimas, determinar a apuração de responsabilidades, convocando as autoridades competentes para adotar as providências legais cabíveis.

**Artigo 30°** - Os veículos de visitantes somente poderão ter acesso às dependências do Loteamento, mediante a apresentação de documento de identidade do motorista para concessão do "Cartão de Visitante", que deverá ser pendurado no retrovisor interno do carro.

**Artigo 31°** - Os carros, a serviço das unidades autônomas, terão acesso ao Loteamento somente para carga e descarga de materiais e dos prestadores de serviços (serventes de obras, pintores, carpinteiros, jardineiros, pessoal de limpeza etc.), mediante apresentação de documento de identificação de motorista para concessão do cartão "veículos de prestadores de serviços".

**Parágrafo único** - O motorista de veículo de serviço obrigatoriamente deverá informar, Portaria, o local do destino, tipo de carga e descarga, e, em caso de carga de bens que deixarão no Loteamento, a prova da autorização dada pelo proprietário.

**Artigo 32°** - Os veículos sem condição de tráfego por falta de manutenção, bem como os veículos excessivamente ruidosos, não poderão trafegar nas dependências do Loteamento.

**Artigo 33°** - Os veículos de caseiros terão acesso permanente no Loteamento. Para facilitar sua identificação, deverão colocar cartão ou adesivo identificados no parabrisas.

**Parágrafo único** - Os "sócios" que utilizam do serviço de caseiro se obrigam a mantê-lo sempre informado em relação as normas internas da Associação, seja para a condução de veículos, seja no que se refere ao regulamento geral.

**Artigo 34°** - Veículos tipo caminhão terão acesso ao Loteamento de SEGUNDA a SEXTA, das 7,00 às 16,00 horas.

**Parágrafo primeiro** - Aos sábados, o horário desse acesso será das 7,00 às 11,00 horas, sendo tolerada a saída desses veículos até as 12,00 horas. Após esse horário, qualquer caminhão que estiver dentro das dependências do Loteamento deverá manter-se estacionado, desligado e se qualquer atividade, movimento ou ruído.

**Parágrafo segundo** - Na hipótese de o caminhão ficar retido nas dependências do Loteamento deverá ser retirado no primeiro dia útil subsequente, dentro do horário estabelecido no "caput" desse artigo

## **CAPÍTULO V**

### **INGRESSO E FLUXO DE PESSOAS**

**Artigo 35°** - A entrada de pessoas no Loteamento será controlada pela Portaria.

**Artigo 36°** - O acesso ao Loteamento, ressalvados os casos excepcionais, é critério da Diretoria só e permitido aos "sócios", e a seus respectivos familiares, convidados eventuais ou permanentes, pessoas a seu serviço, funcionários públicos, civis, militares, no desempenho de suas funções, fornecedores, entregadores e pessoas registradas na Associação para prestação serviços de qualquer natureza a Associação e aos "sócios", assim classificados:

**a)** Entendem-se por familiares, os filhos e as pessoas que vivam sob a dependência econômica do "sócio".

**b)** Convidados permanentes são aqueles que, a pedido escrito do "sócio", a Diretoria venha fornecer Cartão Convite, do qual conste o nome do "sócio", do convidado e da unidade autônoma. O Cartão Convite tem natureza pessoal e intransferível, não conferindo ao seu portador, o direito de usufruir das áreas de uso comum, salvo acompanhado do "sócio" responsável ou por qualquer membro de sua família.

**c)** O Cartão Convite pode ser recolhido ou tornar-se sem efeito, a pedido de quem o solicitou ou pela Diretoria, sempre que essa medida se torne recomendável em virtude do comportamento inadequado do convidado permanente.

**d)** O Cartão Convite será automaticamente considerado sem efeito e recolhido pela Diretoria em caso de o solicitante perder a condição de "sócio".

**e)** O locatário e o usuário substituem o proprietário nos direitos a este assegurados ficando assim vedada a duplicação de pedidos de Cartões Convites.

**f)** Na hipótese de um imóvel pertencer a mais de um proprietário, devem eles se compor a fim de designarem qual deles exercerá os direitos, regalias e privilégios decorrentes da propriedade comum, considerada uma "unidade" para todos os efeitos de direito.

**g)** Convidados eventuais são todos aqueles que, não definidos como permanentes\_ solicitem acesso ao Loteamento para visita a "sócios" e a seus familiares.

**h)** O proprietário que tiver recusado o pedido de emissão de Cartão Convite poderá recorrer para a primeira Assembléia Geral dos Associados que se realizar, podendo exercer esse direito até cinco dias antes da realização da Assembléia.

i) Ressalvadas hipóteses especiais, á discrição da Diretoria, a identificação, sempre que solicitada pelos Administradores ou por seus representantes devidamente credenciados constitui condição essencial ao acesso ao Loteamento e as suas áreas de uso comum.

J) Para essa finalidade a Diretoria manterá registro atualizado dos "sócios" e seus familiares e convidados permanentes. Se julgar conveniente instituirá a Caderneta do "Sócio" de que são titulares, os "sócios" e as pessoas que vivam sob sua dependência econômica.

k) O acesso ao Loteamento, de convidados eventuais, far-se-a mediante prévia consulta á Portaria. Ao visitante será entregue, pela Portaria um Cartão Especial indicando seu nome o da pessoa a ser visitada, devendo este ser devolvido a Portaria quando da sua saída, com assinatura da pessoa visitada.

As pessoas não mencionadas na letra "a" terão o seu acesso ao Loteamento disciplinado pelas normas determinadas pela Diretoria ou representantes devidamente credenciados. Para os "sócios" e familiares será suficiente a identificação, quando lhe for solicitada.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS MORMAS DE EDIFICAÇÃO, REFORMAS E EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES**

**Artigo 37°** - Todo e qualquer tipo de construção, reforma ou edificação complementares deve ter previa aprovação da Comissão de Aprovação, da Associação, de acordo com o regulamento específico, conforme ANEXO 1.

**Artigo 38°** - E terminantemente proibida a descarga e depósito de qualquer tipo de material de construção nas vias públicas, nas áreas de uso comum ou nas áreas do sistema de recreio.

**Artigo 39°** - E vedada a colocação de maquinas ou equipamentos tipo betoneiras ou similares fora da unidade autônoma.

**Artigo 40°** - E obrigatória a colocação de placa, para conhecimento público, do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra e projeto.

**Artigo 41°** - E proibido qualquer serviço em obra, principalmente com uso do quaisquer tipos de máquinas, aos domingos e feriados e Segunda a Sábado, após as 17:00 horas.

**Artigo 42°** - E de responsabilidade do "sócio" o comportamento dos empregados que prestam serviços em sua obra.

**Artigo 43°** - A entrada e saída dos empregados ao interior do Loteamento deverá ser feita obrigatoriamente pela Portaria do Sanroqville.

**Artigo 44°** - Obras consideradas paradas não poderão abrigar, em hipótese nenhuma, qualquer tipo de prestadores de serviços.

**Artigo 45°** - E vedada a queima de lixo e detritos nos lotes e em qualquer outra área do Loteamento, bem como a limpeza dos lotes por meio de queimada

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS CONTRATAÇÕES ESPECIAIS**

**Artigo 46°** - A Associação poderá, nos termos do artigo 3° do Estatuto, contratar profissionais especializados e outros considerados necessários, mediante Contrato de Prestação de Serviço para consecução dos objetivos considerados essenciais para funcionamento adequado, bem como para atendimento às necessidades dos "sócios" da Associação, a saber:

a) - Comissão de Aprovação

Constituída de 03 (três) membros, sendo dois deles arquitetos e ou/ engenheiros civis e advogado, aos quais caberão o exame e aprovação de plantas e projetos de construção acessórios conforme disposto no Anexo I - referente Regulamento de Edificações.

**b) - Fiscal de Obras**

Profissional contratado, preferencialmente, engenheiro civil e/ou arquiteto, incumbido promover fiscalização e inspeção de obras, nos termos estabelecidos no anexo I - referente Regulamento de Edificações.

**c) - Administração**

Contratada pela Associação, com função de executar as tarefas pertinentes a administração dos serviços gerais da Associação, devem os seus membros atender com urbanidade e presteza às necessidades dos "sócios" comunicando, sempre por escrito a Diretoria da Associação assuntos de maior relevância.

**e) - Coordenadores Setoriais**

Profissionais contratados com atribuição de coordenar as áreas técnicas de atividades específicas e/ou setoriais como: futebol, tênis, esportes de quadra e quaisquer outros, a critério dos associados, podendo essa função ser exercida por associados indicados ou nomeados pela Associação, gratuitamente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS MULTAS E PENALIDADES**

**Artigo 47°** - A infringência das normas deste Regulamento implicará em sujeição á multa pecuniária de um salário mínimo vigente, dobrada em cada reincidência, se ocorrida em período inferior a seis meses sem prejuízo de outras medidas que o caso requerer para solução integral do dano causado.

**Parágrafo primeiro** - As multas serão aplicadas pela Diretoria da Associação, após análise das irregularidades praticadas, devendo ser pagas no prazo determinado na respectiva notificação.

**Parágrafo segundo** - Em caso de atraso no pagamento da multa, seu valor sofrerá os mesmos acréscimos e reajustes previstos para as despesas de taxas e contribuições regulados no Estatuto.

São Paulo, 15 janeiro de 2000.