

REGULAMENTO INTERNO

ÍNDICE

<u>CAPÍTULO</u>	<u>TÍTULO</u>	<u>PÁGINA</u>
I	INTRODUÇÃO	02
II	INGRESSO E FLUXO DE VEÍCULOS	02
III	INGRESSO E FLUXO DE PESSOAS	03
IV	USO DAS ÁREAS COMUNS E RESPECTIVAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS	04
V	USO DAS ÁREAS DO SISTEMA DE LAZER	06
VI	UNIDADES AUTÔNOMAS	06
VII	DAS PENALIDADES	07
VIII	DA SEGURANÇA	08
IX	DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL	08
X	DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS CONVENCIONAIS E DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA AS CONSTRUÇÕES	09
XI	DISPOSIÇÕES GERAIS	16
XII	DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	17

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

CAPÍTULO I

INTRODUÇÃO

O presente instrumento tem por finalidade regular as disposições estatutárias da “ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL BOSQUES DE PIRACICABA”, neste instrumento também denominada “BOSQUES DE PIRACICABA”, bem como e especialmente estabelecer regras e normas gerais de procedimentos relativas as construções, conduta e demais atividades praticadas no interior do loteamento fechado “BOSQUES DE PIRACICABA”, visando não só a boa convivência, bem como os aspectos urbanísticos, arquitetônicos, ecológicos, sociais e culturais e afins.

Reger-se-á, para todos os efeitos pelas disposições do Estatuto Social da “ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL BOSQUES DE PIRACICABA”, neste instrumento também denominada “ASSOCIAÇÃO BOSQUES DE PIRACICABA”, - da Ata de Fundação da Associação, das demais decisões das Assembléias Gerais, - das restrições urbanísticas impostas pela loteadora na forma da Lei Federal n. 6.766/79 e constantes dos atos alienativos e leis aplicáveis a Loteamentos Fechados, a cujo estrito cumprimento estão todos os associados da **ASSOCIAÇÃO BOSQUES DE PIRACICABA** obrigados no que segue:

CAPÍTULO II

INGRESSO E FLUXO DE VEÍCULOS

ARTIGO 1º - O ingresso de veículos na área de “BOSQUES DE PIRACICABA”, como também seu tráfego, será controlado pela Portaria, devendo os seus condutores respeitar as normas contidas no Código Nacional de Trânsito.

ARTIGO 2º - Os veículos de passeio conduzidos pelos proprietários associados e seus familiares poderão entrar livremente, sendo que para facilitar a identificação do veículo, o mesmo deverá ser cadastrado e seus condutores cumprir as normas estabelecidas pela Associação de Moradores do “BOSQUES DE PIRACICABA.”

Parágrafo primeiro: No caso de venda ou troca de veículos, o proprietário associado deverá comunicar a Administração da “BOSQUES DE PIRACICABA”.

Parágrafo segundo: Para os veículos que não possuam identificação, os proprietários associados deverão solicitar o mesmo na Administração da “BOSQUES DE PIRACICABA”, inclusive cadastrando os mesmos.

ARTIGO 3º - A velocidade máxima permitida dentro das dependências do “BOSQUES DE PIRACICABA” é de trinta quilômetros por hora.

Parágrafo único: Sem prejuízo da responsabilidade do proprietário associado, o Porteiro ou Guarda de Segurança a serviço da Portaria, quando da entrada de veículo estranho na área do “BOSQUES DE PIRACICABA”, advertirá seu condutor quanto às normas e cuidados.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

ARTIGO 4º - Não será permitido que pessoa sem a devida carteira de habilitação, dirija qualquer tipo de veículo motorizado dentro da área do “BOSQUES DE PIRACICABA”, mesmo quando acompanhada de pessoa habilitada.

ARTIGO 5º - É vedado o trânsito de motocicletas, automotores e outros similares em qualquer local que não sejam as ruas do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

ARTIGO 6º - É vedado o uso excessivo de buzinas, exceto em caso de prevenção de acidentes.

ARTIGO 7º - O “BOSQUES DE PIRACICABA” não se responsabiliza, por acidentes de qualquer proporção que venham a ocorrer em suas vias públicas, por erro, imprudência, falta de habilitação, ou excesso de velocidade, provocados por condutores de qualquer tipo de veículos.

ARTIGO 8º - Carros de visitantes, somente, terão acesso à área do “BOSQUES DE PIRACICABA”, mediante autorização do proprietário associado e de cadastramento na portaria.

ARTIGO 9º - Carros a serviço das unidades autônomas terão acesso, somente, para carga e descarga de materiais, de prestadores de serviços (serventes de obras, pintores, carpinteiros, jardineiros, pessoal de limpeza, etc.) mediante autorização do proprietário associado e de cadastramento na portaria.

Parágrafo único: O motorista de veículo de serviço, obrigatoriamente deverá informar a Portaria, o local de destino, tipo de carga e descarga, bem como submeter-se na entrada e saída, a vistoria interna do veículo.

ARTIGO 10º - Os veículos tipo caminhão terão acesso de Segunda a Sexta- feira, das 07 às 17 horas, sendo que a saída desses veículos deverá ocorrer impreterivelmente até às 18 horas. Exceções deverão ser previamente autorizadas pela Administração.

Parágrafo primeiro: Aos sábados o horário desse acesso será das 7 às 12 horas, sendo que só se tolerará a saída desses veículos até às 14 horas. Após esse horário, qualquer caminhão que ainda estiver dentro da área, deverá manter-se estacionado, desligado e sem qualquer atividade, movimento ou ruído.

Parágrafo segundo: Na hipótese do caminhão ficar retido dentro da área, dali deverá retirar-se no primeiro dia útil subsequente e no horário fixado no “caput” deste artigo.

CAPÍTULO III

INGRESSO E FLUXO DE PESSOAS

ARTIGO 11º - A entrada de pessoas será controlada pela Portaria.

ARTIGO 12º - O fluxo de pessoas no interior das áreas comuns do “BOSQUES DE PIRACICABA”, será controlado pela Associação, ou a quem esta designar, aos quais cabe zelar pelo cumprimento deste Regimento.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

ARTIGO 13º - Prestadores de serviço de qualquer espécie serão cadastrados de acordo com as normas da Associação, toda vez que ingressar nas dependências do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

Parágrafo primeiro: Prestadores de serviço terão acesso ao “BOSQUES DE PIRACICABA” de Segunda a Sexta-feira, das 7 às 17 horas e ao Sábado das 7 às 12 horas. Não será permitido o acesso as dependências do “BOSQUES DE PIRACICABA” aos domingos e feriados.

Parágrafo segundo: Prestadores de Serviços, obrigatoriamente, deverão informar lote ou lotes de destino aos funcionários da Portaria, informação esta que a qualquer tempo poderá ser averiguada, conforme disposto no *caput* e parágrafo primeiro deste artigo.

ARTIGO 14º - Domésticas, empreiteiros e demais profissionais de trabalho contínuo poderão após cadastramento e apresentação de carta do proprietário associado contratante, possuir crachá identificador permanente.

ARTIGO 15º - Não será permitido o ingresso na área do “BOSQUES DE PIRACICABA”, mesmo quando acompanhado pelo proprietário associado, de vendedores tipo “porta a porta”, angariadores de donativos, rifas, carnês, bilhetes de loteria e pedintes.

ARTIGO 16º - No interesse da segurança do “BOSQUES DE PIRACICABA”, Porteiros e Vigias poderão solicitar identificação do proprietário associado e identificação da pessoa que o procura, e que pretende ingressar no loteamento, em direção a sua residência.

CAPÍTULO IV

USO DAS ÁREAS COMUNS E RESPECTIVAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

ARTIGO 17º - O uso das áreas comuns está condicionado a respectiva destinação específica, ao respeito às normas de convivência social e aos direitos dos demais proprietários associados, observados o devido decoro e os bons costumes, e os horários estabelecidos.

ARTIGO 18º - A qualquer hora, mesmo durante o dia, é proibida a produção de ruídos exagerados que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos proprietários associados. Entre 22 horas e 7 horas, é proibida nas áreas comuns e de lazer, qualquer atividade que possa produzir ruído, inclusive uso de aparelhos de som, mesmo em baixo volume.

ARTIGO 19º - É vedado uso das áreas e coisas comuns, para fins diversos daqueles que se destinem, sendo, portanto, proibida a prática de esportes nos gramados, jardins e nas vias públicas.

ARTIGO 20º - As dependências da Portaria deverão ser utilizadas para o fim que se destinam, sendo vedada a permanência, em seu interior e nas suas imediações, de qualquer pessoa que não esteja no serviço de Portaria e Segurança.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

ARTIGO 21º - É terminantemente proibido o arremesso ou despejo de qualquer objeto ou material, líquido ou sólido nas áreas comuns e de lazer da área do “BOSQUES DE PIRACICABA” e nas unidades privativas..

ARTIGO 22º - O lixo deverá estar acondicionado em saco plástico, de no máximo vinte quilos, com exceção dos materiais mais volumosos, tais como caixas, vidros, plásticos e latinhas, que deverão estar em saco separado. A coleta poderá ser efetuada pela Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP, ou pelos funcionários do “BOSQUES DE PIRACICABA”, conforme deliberado pela Diretoria ou Assembleia.

Parágrafo único: Aos proprietários associados, moradores ou inquilinos, é expressamente proibido lançar lixo, entulhos, materiais ou sobra de construção, ou qualquer tipo de detritos em lote próprio, do vizinho ou alheio, ainda, que autorizado por seu proprietário associado.

ARTIGO 23º - A quadra poliesportiva, pista, playground, campo de futebol, e, demais áreas de lazer que venham a ser edificadas, serão de uso exclusivo dos proprietários associados e seus familiares, e moradores locatários, não podendo ser utilizado por prestadores de serviços, empregados domésticos e funcionários, bem como pessoas estranhas.

ARTIGO 24º - O “BOSQUES DE PIRACICABA” reservam o direito de proceder à poda de árvores que possam interferir na rede elétrica ou telefônica ou em qualquer outro tipo de problema na área comum, uma vez comunicada, para efeito de autorização da Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.

ARTIGO 25º - As áreas de lazer, citadas no artigo 23, bem como seus equipamentos, deverão ser utilizadas para os fins específicos a que se destinam, respeitando o direito igual dos demais usuários e observando rigorosamente o princípio estabelecido no artigo 19.

ARTIGO 26º - Os animais de qualquer porte e tipo, só poderão transitar (não permanecendo) pelas áreas comuns. Para tanto, deverão ser conduzidos presos em guias, devidamente acompanhados por pessoa responsável.

Parágrafo único: Acidentes que venham a ser provocados por esses animais são de responsabilidade única de seu proprietário associado.

ARTIGO 27º- A limpeza e conservação das canaletas, da calçada ou passeio frontal ao lado do lote, são de responsabilidade do proprietário associado, devendo o mesmo observar os padrões do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

ARTIGO 28º - É vedado a qualquer pessoa não autorizada, mexer em qualquer instalação elétrica ou hidráulica de uso comum, inclusive, em quadros de distribuição de energia, bombas, interruptores e luminárias. Ocasionalmente defeitos deverão ser comunicados ao administrador ou ao funcionário do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

CAPÍTULO V

USO DAS ÁREAS DO SISTEMA DE LAZER

ARTIGO 29º - Entende-se por área do sistema de lazer, os caminhos e trilhas, as áreas institucionais e áreas sociais.

ARTIGO 30º - As áreas do sistema de lazer devem ser utilizadas de acordo com sua destinação, não sendo permitida a prática de qualquer esporte ou atividade fora dos locais destinados a esse fim.

CAPÍTULO VI

UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 31º - As casas destinam-se ao uso estritamente residencial, vedado rigorosamente seu uso, cessão, empréstimo ou locação, no todo ou em parte, para atividades profissionais, políticas, sociais ou religiosas, públicas ou privadas, inclusive associações, clubes e escolas, bem como a pessoas cujas atividades impliquem em maior frequência de visitas.

Parágrafo único: O proprietário associado não poderá usar sua unidade autônoma de modo a causar qualquer constrangimento aos demais proprietários associados e moradores.

ARTIGO 32º - No período das 22 a 7 horas, é rigorosamente proibida a produção de barulhos, ruídos e sons que possam perturbar o sossego dos demais moradores, porém, no período diurno, os moradores devem abster-se da produção de barulhos exagerados que possam perturbar a tranquilidade dos vizinhos.

ARTIGO 33º - Na promoção de festas e reuniões, os moradores deverão observar este Regimento e especialmente o disposto no artigo anterior.

Parágrafo único: Quando da realização de qualquer evento na residência do proprietário associado, o mesmo deverá providenciar relação de visitantes com anotação da Cédula de Identidade e entregá-la previamente na Portaria do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

ARTIGO 34º - É terminantemente proibido em todas as unidades autônomas, como também em toda dependência da área do “BOSQUES DE PIRACICABA” qualquer tipo de publicidade como placas, cartazes ou faixas de qualquer tamanho. Incluem-se nestas restrições anúncios de: “vende-se” ou “aluga-se”.

ARTIGO 35º - É rigorosamente proibida a prática de *camping* em barracas ou similares, dentro dos lotes e demais áreas sociais.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

ARTIGO 36º - O proprietário associado ou morador que, mesmo inadvertidamente, por si ou por seus dependentes ou convidados, vier a causar dano ao patrimônio comum, deverá noticiar o acontecimento à Associação. Levantados os custos de reparo, solidariamente caberá a esse proprietário associado indenizar integralmente o “BOSQUES DE PIRACICABA” pelos prejuízos sofridos.

ARTIGO 37º - Só será tolerável o ingresso e permanência de animais, nas unidades autônomas quando domesticados.

ARTIGO 38º - Os moradores deverão manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito funcionamento a fim de evitar o desperdício de água.

ARTIGO 39º - Todo e qualquer procedimento referente ao presente Capítulo deverá estar em consonância com as normas do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

ARTIGO 40º - É vedada a queima de lixo e detritos, nos lotes e em qualquer outra área social, bem como a limpeza de lotes por meio de queimadas.

ARTIGO 41º - Ocorrendo o abandono das residências e/ou lotes, com o crescimento de mato e o aparecimento de insetos nocivos, a Administração comunicará ao proprietário associado para que proceda a roçada, limpeza das caixas de água, piscina, etc. Acontecendo a não observância do pedido formulado, a Administração comunicará o setor competente da Saúde Pública do Município, para as providências necessárias, estando o mesmo sujeito as penalidades determinadas pelo Estatuto Social.

ARTIGO 42º - Todo o bem ou material de construção, assim como equipamentos, utensílios e ferramentas deverão ser obrigatoriamente acompanhados de autorização, por escrito e assinada pelo proprietário associado, quando guardá-las nas dependências do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

Parágrafo único: O “BOSQUES DE PIRACICABA”, pela sua Administração não responderá em hipótese alguma, com respeito à perda, extravio, furto, e roubo de materiais, ferramentas, equipamentos móveis e utensílios das obras particulares.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

ARTIGO 43º - Verificada qualquer perturbação da ordem ou infração a este Regimento Interno, seja por parte dos proprietários associados, seus dependentes, convidados, empregados domésticos ou moradores locatários, o “BOSQUES DE PIRACICABA” independentemente de provocação e das penas cominadas em Lei, poderá aplicar penalidades ao responsável, conforme abaixo, sem prejuízo das demais conseqüências de reparação do ato e ressarcimento dos danos causados:

43.1) Enviar notificação extrajudicial de advertência, mediante carta protocolada, concedendo um prazo de quinze dias para a correção da anomalia pelo proprietário associado;

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

43.2) Não sendo atendida a advertência no prazo acima fixado, será emitida uma nova notificação registrando o não atendimento;

43.3) Caso a anomalia permaneça sem reparação, será cobrado o valor da reparação feita pela Administração, mais a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor, a ser incluída no vencimento da próxima Taxa de Manutenção.

ARTIGO 44º - Qualquer proprietário associado poderá denunciar por escrito ao “BOSQUES DE PIRACICABA”, quaisquer perturbações ou infrações cometidas por terceiros.

CAPÍTULO VIII DA SEGURANÇA

ARTIGO 45º - O “BOSQUES DE PIRACICABA” procurará prioritariamente, instrumentos e recursos que aprimorem os serviços de Vigilância Preventiva no “loteamento residencial fechado”, adotando medidas que visem trazer segurança e tranquilidade aos proprietários associados, dependentes, familiares e moradores.

Parágrafo único: É vedado o acesso ao “BOSQUES DE PIRACICABA”, por qualquer outro local que não seja pelo controle de portaria.

ARTIGO 46º - É obrigação de todos os proprietários associados e moradores, considerarem o caráter preventivo dos serviços de segurança e, ao contratarem empregados domésticos em geral, devem cadastrá-los na Administração do “BOSQUES DE PIRACICABA”.

ARTIGO 47º - É proibido manter ou guardar nas áreas internas de cada lote, substâncias odoríferas, explosivas, acondicionamento de combustíveis perigosos à segurança dos moradores.

CAPÍTULO IX DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL

ARTIGO 48º - Os associados responderão civil e criminalmente pela prática de atos que violarem as disposições do presente Regulamento, além das penalidades acima mencionadas.

ARTIGO 49º - O “BOSQUES DE PIRACICABA” não responde por eventuais prejuízos decorrentes de atos ilícitos perpetrados por terceiros nas residências dos associados, tais como crime de dano, furtos, roubos, sequestros, entre outros.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

CAPÍTULO X

DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS CONVENCIONAIS E DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA AS CONSTRUÇÕES

a) Do Objetivo:

ARTIGO 50º - O objetivo destas restrições é a proteção do investimento dos compradores e proprietários associados contra o uso indevido do imóvel, bem como para garantir a ocupação do solo em face às posturas urbanísticas, ambientais e legais a que se submete este loteamento.

50.1.) Essas restrições e obrigações dispostas no presente regulamento, são consideradas convencionais e suplementam as normais federais, estaduais e municipais aplicáveis à espécie e sua observância pelas partes é indeclinável. Em sobrevindo norma pública conflitante com estas restrições prevalecerá, sempre, aquela que for mais restritiva.

50.2.) As presentes restrições se aplicam indistintamente a todos os lotes que compõem o loteamento, salvo disposição contrária prevista neste regulamento interno, devendo ser cumpridas por todos os proprietários associados, estando estes sujeitos a aplicação de penalidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista lei.

50.3) Compete aos compradores transmitir as restrições às pessoas envolvidas no desenvolvimento dos projetos ou nas obras residenciais.

50.4) As normas do presente Regulamento não se aplicam ao lote 01 da Quadra O, onde será edificado a portaria, bem como ao lote 5 da Quadra C onde será edificada a sede social. A estes lotes aplicar-se-á as normas municipais estabelecidas para este zoneamento.

b) Da aprovação de projetos e fiscalização:

ARTIGO 51º - Aos proprietários associados compete:

51.1) Informar na Administração o início da construção, devendo cumprir o disposto no contrato de compra, legislação federal, estadual, municipal e de autarquias, pertinentes às construções e obedecendo as normas para edificação de uso e ocupação do solo, além das restrições convencionais deste Regulamento Interno.

51.2) O “BOSQUES DE PIRACICABA” é um loteamento residencial, sendo que seus lotes, não poderão ser divididos, desmembrados ou fracionados e se prestarão para a construção de uma única residência, ficando vedada, em todo o loteamento, a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviço, exceto no que tange ao lote 01 da Quadra O (portaria) e lote 5 da Quadra C (sede social).

51.3) A subdivisão (desmembramento) de terreno de todo e qualquer lote é permitida desde que as áreas advindas se incorporem totalmente aos terrenos dos lotes limítrofes do aludido loteamento, que deverão ser submetidas à aprovação prévia da ASSOCIAÇÃO, que analisará e aprovará mediante o cumprimento das restrições. Desta forma, os novos lotes deverão ter áreas e dimensões iguais ou superiores à dos lotes originais.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

51.4) Apresentar na Administração o projeto no mesmo padrão exigido pela municipalidade, acompanhado de memorial descritivo, além de outras documentações a serem solicitadas para a perfeita compreensão, antes do início da construção e antes de ser levado para aprovação pela Prefeitura Municipal, o qual será vistado como estando de acordo com os padrões estabelecidos pela Associação de Moradores.

51.5) Após aprovado o projeto pela Associação, o proprietário deverá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal, para que emita o Alvará de Execução de Obras. Em sendo os projetos também aprovados pela Prefeitura Municipal, deverá este ser apresentado junto a Administração, juntamente com o Alvará para Execução das Obras, para a liberação do início da obra e pela portaria da entrada de materiais e funcionários que trabalharão na mesma.

51.6) O projeto somente será aprovado pela associação se incluir no original o total da edificação.

51.7) Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres em decorrência do remembramento de lotes.

51.8) Para lotes remembrados pela divisa de fundos, somente poderá ser executada uma única edificação, sendo proibida a construção de edícula e aplicando-se o recuo frontal para ambos os alinhamentos.

51.9) Somente será permitida apenas uma residência por lote, destinada à habitação do tipo unifamiliar.

51.10) É expressamente vedada a construção de prédios não residenciais, prédios de apartamento para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, boutique, consultório, atelier para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotel, motel, pensão e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos residenciais do empreendimento.

51.11) É proibida a construção de edícula nos lotes do empreendimento, sendo permitida somente uma única construção.

51.12) Toda e qualquer construção, terá obrigatoriamente em todo seu corpo principal (casa) a área mínima construída de 85,00m²(oitenta e cinco metros quadrados), excluindo as áreas da piscina.

51.13) A construção será de alvenaria ou similar, não sendo permitida construção de casas de madeira pré-fabricada.

51.14) A área de projeção horizontal dos pavimentos da construção principal (térreo, superior e subsolo) e, quando for o caso, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação definida pela legislação municipal pertinente.

51.15) A área máxima a ser construída no lote, considerando a soma das áreas de todos os pavimentos (térreo, superior e subsolo), deverá corresponder ao coeficiente de aproveitamento de acordo com as exigências municipais.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

51.16) Serão permitidos, no máximo, 02(dois) Pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, além de subsolo.

51.17) Para efeitos destas restrições, será considerado pavimento subsolo aquele que com o nível do piso localizado no máximo 1,00m(um metro) acima do nível da rua, e no mínimo, 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) abaixo do nível da rua.

51.18) Os locais destinados a reservatórios (caixa d'água) não poderão ter acesso através do interior da construção e não poderão ter utilização que os caracterizem como terceiro pavimento.

51.19) O nível da face superior do primeiro patamar do Pavimento Térreo deverá localizar-se, no máximo, 1,00m(um metro) acima ou abaixo, da cota de nível original existente no ponto médio do alinhamento da fachada frontal da edificação a ser construída.

51.20) A altura máxima da construção será de 9,00m(nove metros), contados do primeiro patamar do Pavimento Térreo ao ponto mais alto da cobertura, excetuando-se volumes de caixa d'água e casa de máquinas.

51.21) Os muros de divisas deverão ser em alvenaria; os muros laterais a partir do recuo frontal de 4,00m, bem como os muros de fundos deverão ter altura máxima de 2,00m. Os muros laterais a partir da testada do lote até o término do recuo frontal de 4,00m deverão ter altura máxima de 1,80m. Na testada dos lotes não poderá haver nenhum tipo de fechamento, seja muro, grade, etc.

51.22) O afastamento das divisas deverá obedecer as seguintes medidas de recuos mínimos obrigatórios:

a) recuo de frente – 4,00m(quatro metros) a partir do alinhamento frontal;

b) recuo de fundos – 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) para construções de 01 pavimento, e 2,00m(dois metros) para construção de 02 pavimentos;

c) recuos laterais – deverão obedecer as regras municipais.

d) Em lote de esquina, as construções obedecerão aos mesmos recuos, de frente e fundo, exceção feita a lateral lindeira a rua secundária que terá recuo de 2,00m (dois metros) a partir do alinhamento, independente da altura da edificação. Nesse espaço de recuo é proibido qualquer tipo de construção, exceto o muro de fechamento, obedecendo ao raio previsto;

51.23) Será permitida a construção de abrigo para automóveis encostado em uma das divisas laterais, considerando que ele atenda às seguintes especificações:

a) Profundidade máxima do abrigo de 6,00m(seis metros), contados a partir do Recuo Frontal Obrigatório;

b) Altura máxima (pé direito) de 3,00m(três metros);

c) Sobre a cobertura, na faixa de recuo lateral, é vedada a utilização, não sendo permitidos terraços, por exemplo. É liberada a utilização sobre o recuo lateral somente para a instalação de floreira;

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

d) Para os lotes de esquina, não é permitida a construção de abrigo de veículos sobre o recuo voltado para a lateral.

e) Considerando a permissão de construção de abrigo com profundidade de 6,00m(seis metros) a edificação ao longo destes 6,00m(seis metros) poderá dispensar o recuo lateral de 1,50m(um metro e cinquenta centímetros).

51.24) Será permitida a construção de quiosques no fundo do lote, observado o recuo mínimo de 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) em face de qualquer dos alinhamentos do terreno. Os quiosques não poderão ser fechados com alvenaria ou qualquer outro material de fechamento. Os quiosques não poderão ser interligados com as outras construções do lote. A altura máxima do quiosque será de 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros), considerando que não poderá ultrapassar a altura máxima do muro de fechamento.

51.25) Os lotes de esquina serão considerados com frente para a rua tal como indicado no memorial descritivo de lotes.

51.26) Os beirais poderão avançar sobre os recuos, no máximo, 0,50m(cinquenta centímetros).

51.27) É permitida a construção de pergolado sobre o recuo lateral, desde que o comprimento deste não exceda ao limite de 20%(vinte por cento) da metragem de divisa lateral do lote e possua altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), não ultrapassando a altura do muro de fechamento lateral. A altura e largura máximas das pérgulas ficam limitadas, respectivamente, a 0,30m (trinta centímetros) e 0,15m(quinze centímetros) e o espaçamento mínimo entre elas não poderá ser inferior a 0,10m (dez centímetros). Não é permitido pergolado sobre a faixa de recuo frontal e, nos casos dos lotes de esquina, sobre o recuo lateral voltado para a rua.

51.28) O abrigo de medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, podem ser implantados no recuo frontal, obedecendo ao padrão e locação exigidos pelas concessionárias locais definidos pela Associação.

51.29) O local para a implantação de caixa de correio, filtro de água e lixeira será definido pela Associação.

51.30) Para as piscinas, o recuo mínimo obrigatório é de 1,00m(um metro). Os recuos são contados do alinhamento das divisas laterais e de fundo. Não é permitida a construção de piscina sobre o recuo frontal.

51.31) A casa de máquinas deverá obedecer ao mesmo recuo da piscina, sendo tolerada a execução sobre o recuo lateral ou de fundo quando não houver conflito com a faixa de servidão do vizinho. Para a liberação destes casos a Associação deverá ser consultada para a anuência.

51.32) Para a construção de poços artesianos, se houver interesse do COMPRADOR, deverá ser apresentada licença do órgão municipal competente à Associação. O recuo mínimo obrigatório para a instalação é de 1,00m(um metro) contados do alinhamento das divisas.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

51.33) Será permitida a instalação de cascatas junto aos muros, desde que estas não ultrapassem a altura deles.

51.34) Todo e qualquer adquirente de lotes a jusante será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos do lote confrontante à montante (lote com “soleira negativa”). Esta passagem se fará pela faixa de recuo ou de afastamento lateral e será devidamente canalizada, de forma a encaminhar as águas pluviais até a guia, e esgotos até o sistema da rede coletora de esgoto. – Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.- Caso o proprietário do lote a jusante venha a construir sua residência antes do proprietário do lote a montante (com “soleira negativa”), deverá acioná-lo para que execute as referidas redes. Caberá a diretoria da Associação, a fiscalização e o cumprimento da presente norma.

51.35) Não poderá ser efetuado no lote qualquer terraplenagem, desaterros ou extração de material sem o prévio consentimento emitido por escrito pela Associação. O consentimento dado não restringirá a responsabilidade do interessado por danos culposos ou dolosos que vierem a ser causados aos vizinhos, nem gerará qualquer obrigação a Associação de responder por tal fato. Havendo necessidade de cortes e ou aterros estes, só poderão ser realizados até a altura máxima de 02 (dois) metros, contados à partir da cota natural do terreno. Neste caso, deverão ser previstas todas as medidas, tais como: muro de arrimo, impermeabilizações, drenos, etc..., necessárias para prevenir quaisquer transtornos ou riscos as áreas confrontantes, sejam elas construídas ou não.

51.36) Nos lotes de esquina, o fechamento da lateral que faz divisa com a rua deverá possuir altura máxima de 2,50m(dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir da divisa dos fundos, sempre respeitada à faixa de calçada, além dos recuos mínimos obrigatórios.

51.37) Os muros deverão ser revestidos e pintados externamente, podendo também receber cobertura vegetal. O acabamento dos muros com materiais aparentes deverão ser submetidos à aprovação da Associação.

51.38) Os passeios deverão ser executados e mantidos em perfeitas condições de circulação pelo Comprador ao lote ao término da construção. Deverá possuir uma faixa de circulação contínua, localizada no eixo do passeio, desobstruída e sem rampas ou degraus, pavimentada em material a ser definido pela Associação com largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e inclinação máxima de 3% em direção à guia.

51.39) A faixa de recuo frontal poderá ter seu nível natural alterado até a altura de 2,00m (dois metros), em relação ao nível da guia, executado em rampa com inclinação máxima de 2:1 (dois para um). Na divisa com lotes vizinhos deverá ser mantida a topografia original. Os casos especiais deverão ser submetidos à aprovação da Associação, que deverá aprovar ou não, considerando o padrão urbanístico do loteamento e a interferência no lote vizinho.

c) Das Obras:

ARTIGO 52º - Compete aos proprietários associados:

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

52.1) Antes da aprovação pelas autoridades competentes, cada edificação deverá ter a sua planta aprovada pela “BOSQUES DE PIRACICABA”, o qual, todavia, limitar-se-á a aferir a adequação da planta às restrições urbanísticas convencionadas, não envolvendo essa aprovação qualquer responsabilidade da mesma, quanto à aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público.

52.2) Aprovada a planta pelo Poder Público, deverá ser entregue uma via à “BOSQUES DE PIRACICABA” ou a quem esta indicar, bem assim, como uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder Público.

Parágrafo único: Após a locação do gabarito da obra, o responsável técnico deverá comunicar a associação para realização de uma vistoria conjunta obrigatória.

52.3) Para a liberação da entrada de materiais de construção e máquinas pela portaria, no horário das 7:00 às 17:00 horas, a Administração deverá ser cientificada com antecedência da data do início da construção.

52.4) Apresentar na Administração, uma relação dos prestadores de serviços, (Engenheiros, Arquitetos, Empreiteiros, Pedreiros, Serventes, Eletricistas, Encanadores e Auxiliares) com o nome, cópia do RG, do CPF e telefone para contatos, para efeito de cadastro. Somente após o devido cadastro, os mesmos terão acesso ao Residencial. Na substituição ou dispensa de algum dos profissionais relacionados, a Administração deverá ser informada.

52.5) Observar que a entrada e saída dos prestadores de serviços será de Segunda a Sexta-feira, no horário das 7:00 às 17:30 horas, não sendo permitida a execução de trabalhos sonoros que prejudiquem o sossego dos moradores, antes das 7:30 horas.

52.6) Para execução da obra será permitido o uso de um único lote lindeiro (como apoio), desde que o proprietário exiba e ofereça à Associação cópia e autorização de seu titular. No lote de apoio não será permitida a disposição de entulho, terra ou massa de concreto. O entulho da construção poderá ser depositado, preferencialmente, em caçambas ou, por período máximo de 15(quinze) dias, em seu próprio lote. Após este período, deverá ser obrigatoriamente removido.

Parágrafo único: Os barracões e banheiros, destinados aos operários da obra, deverão ser executados obedecendo as condições mínimas de higiene e segurança, sempre dotados de portas e janelas voltadas para o interior do lote do proprietário ou do lote de apoio, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residências lindesiras.

52.7) Observar que é expressamente proibido o uso das calçadas e vias públicas, para atividades complementares da obra em construção, tais como: feitura de massas, dobras de ferro e afins. Descargas de areia e pedra deverão ser feitas dentro do lote do proprietário ou do lote de apoio, sempre protegidas da ação dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam ruas, lotes vizinhos, bueiros, bocas de lobo e adentrem as galerias. Poderá ser usada parte do passeio público, sempre respeitando o recuo de 1,75 m, a contar da guia, destinado ao uso de pedestres. A calçada deverá ser de concreto antiderrapante com largura de 1,75m, centralizada na faixa do passeio público, e as laterais de 0,55m deverão ser de grama esmeralda. O piso de acesso de veículos poderá ser totalmente concretado com largura de 3,00m, porém o rebaixamento só será permitido na guia. É expressamente

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

proibido o rebaixamento do passeio público. As medidas de calçada citadas acima poderão ser alteradas pela Associação.

52.8) Se por motivo de força maior a obra for paralisada, deverá comunicar tal fato, por escrito, à Administração, vindo ainda remover restos de material, detritos e andaimes. Visando resguardar a segurança de terceiros, deverá providenciar a demolição dos banheiros dos operários, bem como restaurar o gramado, guias e calçadas situadas na frente do seu lote ou do usado como apoio, agrupando convenientemente todo material remanescente.

Parágrafo único: Se as obras ficarem paralisadas pelo período superior a 90(noventa) dias, o associado deverá obrigatoriamente cercar com tapume em todo o perímetro de seu lote, conter os taludes e aterrar locais onde o acúmulo de água possa ocorrer.

52.9) O associado é responsável por manter as vias de acesso à obra limpas, bem como as áreas de uso comum adjacentes, correndo por sua exclusiva responsabilidade os riscos, ônus e prejuízos que forem causados às partes comuns. O passeio que dá acesso à obra deverá receber proteção com grama e nos acessos de veículos deverá ser depositado brita.

52.10) Ao término da obra, o associado deverá comunicar a associação para realização de vistoria final. É expressamente vedada a ocupação erigida no lote, enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do respectivo “Habite-se” pela Prefeitura Municipal.

52.11) Para conservação da boa qualidade do empreendimento imobiliário em tela, é vedada a colocação, no lote, de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização da Associação, exceto aquelas que identifiquem o profissional responsável pela obra e ou autor do projeto e o endereço da obra. Essa proibição não atinge, contudo a Loteadora, a quem se assegura o direito de utilizar-se, por si ou por quem vier indicar, das áreas de lazer e calçadas, para a colocação de placas e/ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos.

52.12) As ligações externas de água potável e esgoto, entre a via pública e a edificação e mais as de luz, força elétrica, telefone e campainha entre a via pública e o poste de concreto com luminárias padrão do loteamento, deverão ser efetuados pelo proprietário associado, por ocasião da construção em seu lote, a quem incumbirão todas as despesas dessas decorrentes, seguindo os padrões definidos pelas concessionárias.

52.13) À administração do “BOSQUES DE PIRACICABA” assiste o direito de, por si ou por seus representantes, embargar as obras que estiverem sendo realizadas em desacordo com as normas legais e convencionais que disciplinam a edificação, uso e ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através de via judicial ou administrativa.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 53º - Os proprietários associados e os moradores são responsáveis pelos atos de todas as pessoas e pelos veículos que ingressarem na área do “BOSQUES DE PIRACICABA” com a sua autorização, inclusive parentes, afins, amigos, visitas, locatários, comodatários, taxis, empregados serviços e prestadores de serviços por ele contratados, devendo zelar para que não transgridam as normas do Estatuto Social nem as deste Regimento Interno.

ARTIGO 54º - Os proprietários associados não podem utilizar os funcionários do “BOSQUES DE PIRACICABA” para serviços particulares dentro do horário de expediente, nem deve fazê-lo fora do horário de expediente quando a tarefa possa prejudicar o funcionário no desempenho de suas funções.

Parágrafo único: O “BOSQUES DE PIRACICABA” não se responsabiliza por objetos deixados com funcionários do loteamento.

ARTIGO 55º - Os proprietários associados e moradores devem zelar para que a permanência de seus funcionários prestadores de serviços sejam a mínima possível nas áreas comuns.

ARTIGO 56º - Para o ingresso de novos proprietários associados ou moradores, deverão estes apresentar na administração, imediatamente após a aquisição da propriedade, documentos comprobatórios da posse, como também, assinar protocolo de recebimento de cópia do Estatuto Social e Regimento Interno e atender aos demais procedimentos estabelecidos pela Diretoria..

ARTIGO 57º - A administração do “BOSQUES DE PIRACICABA” e/ou encarregado da segurança acompanhado de diretores espontaneamente ou a pedido do proprietário associado, deverão comparecer ao local onde ocorrer infringência deste Regimento, ou de qualquer outra disposição do Estatuto Social, para fazer cessar a atividade irregular.

ARTIGO 58º - O proprietário associado ou funcionário que presenciar atividade que contrarie as normas do Estatuto Social, ou deste Regimento Interno ou qualquer outra norma deverá levar o fato através relatório ao conhecimento da Diretoria.

ARTIGO 59º - Qualquer proprietário associado que entenda prejudicado por conduta irregular de pessoa no interior da área do “BOSQUES DE PIRACICABA” poderá dirigir-se por escrito, à Diretoria.

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ARTIGO 60º - Os proprietários associados e moradores ficam sujeitos a zelar pelo “BOSQUES DE PIRACICABA”, não praticando atos que possam produzir ou causar danos ao seu bom conceito, sob pena de responderem cível e criminalmente, pela infração cometida, independentemente da pena a ser imposta pela Diretoria.

Parágrafo único: Nenhum proprietário associado e morador, após receber cópia deste Regimento Interno, poderão invocar desconhecimento de qualquer um de seus artigos, que será considerado perfeitamente conhecido de todos e, os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria quando for o caso, e levados à consideração de Assembleia Geral Extraordinária quando necessário for.

ARTIGO 61º - O presente Regimento Interno entrará em vigor na data da sua aprovação em 04 de setembro de 2017.

Presidente: José Picchi Neto

Secretária: Cristiane Bosso

Reginaldo de Camargo Barros

OAB/SP 153.805

Rubricas: _____ / _____

Visto Advogado: _____
OAB/SP 153.805