

REGIMENTO INTERNO RECANTO DOS PALMARES

CAPÍTULO I: DO OBJETO

Art. 1º: O presente Regimento Interno foi elaborado pela *Associação de Amigos do Recanto dos Palmares*, por meio de seus órgãos de administração e assessoria jurídica competente, e regulamenta a conduta e o comportamento de todos os proprietários e todos quantos residam ou utilizem imóveis no loteamento Recanto dos Palmares, de modo a zelar pelo uso dos bens comuns e pelo bem-estar coletivo, com o objetivo de buscar uma convivência harmoniosa, tendo por princípio básico o entendimento de que o direito de cada um termina onde começa o do outro.

Art. 2º: O disposto neste Regimento Interno está fundamentado em legislação, e aplica-se a todos os proprietários, associados ou não à AARP, e seus agregados e dependentes, bem como às pessoas estranhas ao quadro associativo que estiverem sob a responsabilidade de cada proprietário.

CAPÍTULO II: DAS RESTRIÇÕES CONTRATUAIS

Art. 3º: O loteamento Recanto dos Palmares foi aprovado em 02 de agosto de 1976 pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, sendo todas as vias de circulação, áreas verdes e corpos d’água nele contidos de propriedade pública, nos níveis federal, estadual e/ou municipal, conforme o caso.

Art. 4º: Todos os próprios federais, estaduais e municipais são de responsabilidade exclusiva do órgão pertinente, regidos pela legislação própria de cada instância administrativa, e em estrita obediência ao Código Florestal, sendo expressamente proibida neles qualquer intervenção não autorizada por esses órgãos.

Art. 5º: Todos os proprietários de lotes vazios e/ou edificadas no território do loteamento Recanto dos Palmares, sejam eles associados ou não à AARP, estão sujeitos a normas de preservação ambiental, de edificação e de uso do solo, estabelecidas pela Convenção do Loteamento e descritas na matrícula do imóvel, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Estância de Atibaia.

Art. 6º: As normas mencionadas no Art. 5º acima têm força de lei, e todos os proprietários têm obrigação de conhecê-las.

Art. 7º: Entre outras determinações, as normas incluem a utilização estritamente residencial e unifamiliar, coeficientes máximos de ocupação e de construção, recuos obrigatórios, exigências de preservação de vegetação, servidões de passagem, dentre outros.

Art. 8º: Cabe a todos os proprietários de imóveis no loteamento Recanto dos Palmares zelar pelo respeito às restrições indicadas no Art. 5º, garantindo o cumprimento do objetivo expresso no Art. 1º do Capítulo I deste Regimento Interno.

CAPÍTULO III: DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 9º: O loteamento Recanto dos Palmares inclui Áreas de Preservação Permanentes – APP – regulamentadas por lei federal (Código Florestal – Lei 4771/65, alterada pela Lei 7803/89 e pela MP 1605-30/98).

§ Único: São Áreas de Preservação Permanente (APP) todas aquelas demarcadas em planta afixada na portaria e identificadas com placas nas extremidades da linha frontal de cada área, e são constituídas por reservas de mata atlântica, lagos, córregos e nascentes.

Art. 10º: Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) são expressamente proibidos:

- o abate de qualquer tipo de vegetação, seja ela rasteira ou de grande porte.
- a caça, o abate ou o confinamento de qualquer tipo de animal, seja ele doméstico, silvestre ou selvagem.
- a realização de queimadas por qualquer motivo, assim como a instalação de fogueiras.
- a edificação de qualquer tipo de construção.
- a realização de movimentos de terra, inclusive para a abertura de caminhos, seja manual ou mecanicamente.
- o despejo de lixo, entulho, restos de podas, móveis etc.
- a instalação de cercas ou vedos de qualquer tipo que impeçam livres acesso e circulação.

Art. 11º: Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) são expressamente proibidos o bosqueamento (remoção de vegetação rasteira), o corte e/ou a remoção de vegetação. Em lotes particulares, o corte e/ou a remoção de espécies nativas só pode ser executado(a) mediante autorização da Secretaria de Meio Ambiente da Estância de Atibaia.

Art. 12º: O porte e a operação de motosserras somente são permitidos com autorização do IBAMA.

CAPÍTULO IV: DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art.13º: As restrições relativas ao uso e à ocupação do solo são regulamentadas em normas incluídas na matrícula dos imóveis, averbadas no Cartório de Registro de Imóveis da Estância de Atibaia, e devem obedecer à legislação aplicável nos níveis municipal, estadual e federal atinentes à ocupação do solo, às edificações, ao manejo da vegetação, à proteção de corpos d'água e demais restrições previstas em lei.

Art. 14º: Obras de construção e reforma nas residências, assim como a entrada e a saída do prestador de serviço no loteamento deverão ocorrer em dias úteis, das 08h00 às 17h00.

§ Único: É permitido aos sábados o acesso de prestador de serviço de manutenção e pequenos reparos (elétrica, hidráulica e jardinagem) das 08h00 às 15h00, sendo vedado o uso de equipamentos com ruídos após as 13h00.

CAPÍTULO V: DAS CONDIÇÕES DE SALUBRIDADE

Art. 15º: As condições de salubridade do loteamento Recanto dos Palmares são determinadas por lei municipal (Código Sanitário, Decreto nº 12358, Setor de Vigilância Sanitária da Secretaria da Saúde), que regulamenta o despejo e a destinação de esgotos, de águas servidas e de águas cloradas de piscinas, a criação de animais domésticos e de trabalho, a manutenção de terrenos baldios, a queima de lixo, de resíduos ou de dejetos, a coleta de lixo e de entulho etc.

Art. 16º: É proibida a livre circulação de animais domésticos nas vias de circulação e nas áreas de uso comum do loteamento.

§ 1º: Animais domésticos somente poderão circular em áreas externas à propriedade conduzidos com coleiras e guias de condução que garantam a segurança pessoal e patrimonial de todos, conforme determina a legislação (Lei Estadual 11.531 de 11/11/2003, regulamentada pelo Decreto Estadual 48.533 de 09.03.2004).

§ 2º: A propriedade responsável de animais exige que os mesmos estejam devidamente vacinados, e que as fezes eliminadas em espaços públicos sejam imediatamente recolhidas e descartadas em local apropriado.

§ 3º: Animais de criação permitidos em áreas urbanas – galináceos e aves – devem ser mantidos confinados na área do proprietário, que, por sua vez, deve tomar todas as medidas sanitárias necessárias para a segurança de todos os proprietários, sejam eles associados ou não.

§ 4º: Animais de trabalho, como bovinos, equinos, caprinos, mueres etc., não são permitidos em áreas urbanas, e portanto não podem ser criados no Recanto dos Palmares.

§ 5º: Verificada a ocorrência de omissão de cautela na guarda ou condução de animais, responderá o infrator pelas penalidades previstas neste Regimento Interno, bem como por aquelas previstas em lei.

CAPÍTULO VI: DA QUALIDADE AMBIENTAL

Art. 17º: O manejo e a deposição de resíduos sólidos são questões críticas para a saúde e a qualidade ambiental e devem seguir as normas previstas em lei, contemplando os princípios de redução da produção, reutilização e reciclagem preconizados pelo Código Nacional de Resíduos Sólidos.

§ 1º: A prefeitura da Estância de Atibaia realiza semanalmente a coleta de resíduos sólidos no loteamento Recanto dos Palmares.

§ 2º: Os resíduos sólidos devem ser embalados em sacos plásticos e devem ser fechados de maneira segura. Os sacos devem ficar abrigados no interior do lote de cada proprietário e só devem ser colocados na parte externa do imóvel no dia da coleta, depositados em recipientes apropriados para evitar atrair animais.

§ 3º: A queima de lixo é proibida em áreas urbanas (Lei 9.605/1998, sobre crimes ambientais). Para sobras de poda e restos de alimentos, recomenda-se a instalação de composteiras, que produzem composto orgânico que pode ser utilizado nos próprios lotes, ou a utilização de caçambas contratadas de empresas que prestam serviço de recolhimento de resíduos sólidos.

§ 4º: É expressamente proibido depositar e/ou queimar lixo ou qualquer tipo de material nas vias de circulação, em terrenos baldios, em áreas de uso comum e/ou Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 18º: Qualquer tipo de entulho, restos de obras, móveis velhos, geladeiras, fogões, madeira, ferro etc. devem ser removidos para depósitos autorizados para esse fim.

§ 1º: Materiais de construção devem ser depositados na área interna dos lotes. Caso seja impossível o acesso de caminhões, os materiais depositados na rua devem ser removidos para área interna do lote no prazo máximo de 48 horas.

§ 2º: É proibido depositar entulho ou qualquer tipo de material nas vias de circulação, em terrenos baldios, em áreas de uso comum e/ou em Áreas de Preservação Ambiental (APP).

§ 3º: A prefeitura da Estância de Atibaia oferece um serviço de coleta domiciliar de objetos volumosos, como móveis, eletrodomésticos como geladeira e fogão, equipamentos eletrônicos etc. O serviço deve ser agendado pelo telefone.

CAPÍTULO VII: DA POLUIÇÃO SONORA E VISUAL

Art. 19º: Poluição sonora e visual são fatores de desconforto e perturbação do sossego, infração regida por lei específica. Tendo em vista as características do loteamento e o direito de todos ao descanso e ao silêncio, mas também ao convívio descontraído com amigos e parentes, devem prevalecer sempre o bom senso e o respeito.

§ 1º: É proibida a emissão de som, ruídos ou vibrações que afetem o sossego e a tranquilidade dos proprietários. O nível de ruído admitido obedece à legislação pertinente que trata da perturbação do sossego, e inclui instrumentos musicais, aparelhos de som, motores de qualquer tipo, ruídos produzidos por animais etc.

§ 2º: A utilização de equipamentos que produzem ruídos incômodos, como máquinas de cortar grama, furadeiras, máquinas, tratores, escavadeiras, motosserras etc. fica restrita a dias e horários determinados:

Dias úteis: das 8h00 às 17h00

Sábados: das 8h00 às 13h00

Domingos, feriados e pontes entre feriados: proibida.

§ 3º: É proibida no interior do loteamento Recanto dos Palmares a utilização de alto-falantes e megafones para a divulgação de serviços, tais como caminhão de gás, vendedores ambulantes, dentre outros.

§ 4º: Tendo em vista a importância da preservação da paisagem, varais, depósitos de materiais, galinheiros etc. devem ser instalados de forma que não sejam visíveis do exterior da propriedade.

§ 5º: Todas as vias internas do loteamento Recanto dos Palmares são públicas, e portanto é proibida em todas elas a instalação de outdoors, cartazes e/ou anúncios publicitários, sendo admitidos exclusivamente informações de interesse ambiental e/ou sinalização de segurança (Lei Municipal 3.906 de 16/07/2010, Art. 9).

CAPÍTULO VIII: DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES GERAIS DOS PROPRIETÁRIOS

Art. 20º: São direitos de todos os proprietários utilizar a respectiva residência/unidade, usufruir e dispor dela de acordo com o respectivo destino, desde que não sejam infringidas as normas legais ou as disposições deste Regimento Interno ou do Estatuto Social da AARP.

Art. 21º: Constituem igualmente direitos de todos os proprietários utilizar as áreas comuns do loteamento e usufruir delas, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais proprietários, observadas as mesmas restrições do artigo anterior.

Art. 22º: A precariedade do atendimento da Secretaria de Serviços da prefeitura da Estância de Atibaia, responsável pela conservação das ruas e das áreas públicas do loteamento, resulta na necessidade de que cada proprietário contribua com serviços que possam evitar o agravamento das

condições de áreas comuns e públicas, o que seria fator de desvalorização dos imóveis. Da mesma forma, o cumprimento das normas que compõem este Regimento Interno é fundamental para a preservação da qualidade ambiental, habitacional e de convivência no Recanto dos Palmares.

§ 1º: Na medida do possível, cada proprietário deve zelar pela manutenção do trecho de rua em frente ao seu imóvel, alertando a Diretoria da AARP para a ocorrência de despejo de materiais inadequados e, sempre que possível, executando a necessária canalização de águas pluviais ao longo da frente de seu imóvel.

§ 2º: Cabe aos proprietários de terrenos baldios mantê-los cercados, conforme determina a legislação, de modo a impedir despejo de lixo e entulho, ocupação irregular e utilização não autorizada.

§ 3º: O uso eventual de terrenos baldios somente será admitido mediante autorização expressa do proprietário, em formulário fornecido pela **AARP**, com firma reconhecida, que ficará exposta no quadro de avisos instalado na portaria.

§ 4º: Cabe a cada proprietário a divulgação e o cumprimento das normas que compõem este Regimento Interno, ficando ele responsável pela conduta de seus caseiros, familiares, visitantes, inquilinos e/ou prestadores de serviços.

§ 5º: Cabe a cada proprietário zelar pelo cumprimento das normas que compõem este Regimento Interno, e notificar a Diretoria da AARP sempre que for verificada qualquer forma de irregularidade. A notificação deve ser feita por escrito e colocada na Caixa de Sugestões instalada na portaria. Caso a ocorrência demande providências urgentes, os proprietários devem imediatamente entrar em contato com a Diretoria da AARP.

Art. 23º: Os proprietários, convidados, visitantes e prestadores de serviços têm o dever de tratar com respeito os funcionários da Associação.

CAPÍTULO IX: DAS RESPONSABILIDADES DOS FUNCIONÁRIOS

Art. 24º: Ocasionalmente, a AARP pode manter funcionários e/ou empresas contratados para serviços como manutenção e vigilância, remunerados por meio da contribuição mensal dos associados.

§ 1º: Cabe aos funcionários e/ou empresas a serviço da AARP garantir o cumprimento das normas que compõem este Regimento Interno em todas as atividades de sua competência. Em caso de dúvidas, antes de autorizar ou praticar qualquer tipo de ação que possa infringir as normas, ficam os funcionários e/ou empresas obrigados a consultar a Diretoria da AARP.

§ 2º: Cabe aos funcionários e/ou empresas a serviço da AARP obedecer às normas que compõem este Regimento Interno e notificar a Diretoria da AARP sempre que for verificada qualquer forma de irregularidade. A notificação deve ser feita por escrito e entregue ao presidente da AARP. Caso a ocorrência demande providências urgentes, os funcionários e/ou empresas devem imediatamente entrar em contato com a Diretoria da AARP.

§ 3º: Os funcionários e/ou empresas que prestam serviços à AARP no loteamento não têm autorização para prestar serviços particulares aos proprietários valendo-se do contrato com a entidade.

CAPÍTULO X: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25º: O aluguel do imóvel é um direito do proprietário, e só pode ser efetivado para uso familiar e residencial.

§ 1º: Tanto no longo prazo quanto durante feriados ou finais de semana, o inquilino deve respeitar as características e normas de uso do loteamento, sendo expressamente proibida a utilização para fins não residenciais e/ou que comprometam o direito ao descanso e ao sossego dos proprietários, e/ou que coloquem em risco a segurança e a integridade física e moral dos proprietários.

§ 2º: O proprietário locador é responsável por informar o inquilino sobre as normas que compõem este Regimento Interno, assegurando-se de que as mesmas sejam cumpridas. Caso o inquilino provoque distúrbios ou coloque em risco a tranquilidade do Recanto dos Palmares, o proprietário locador será informado para que o transtorno não volte a ocorrer, sob pena de multa equivalente a uma taxa de manutenção, em caso de reincidência.

Art. 26º: Para garantir a segurança e a integridade física de todos, a velocidade máxima nas ruas internas ao Recanto dos Palmares, determinada pelo Departamento de Mobilidade da Estância de Atibaia, é de 30km/hora para todos os tipos de veículos.

Art. 27º: Para contribuir para a segurança interna no Recanto dos Palmares, os proprietários devem informar à empresa de segurança, quando existente, o nome, bem como o número do documento (RG, CPF ou qualquer outro que sirva para identificação) de funcionários temporários, como pedreiros, jardineiros, dentre outros, sempre que venham prestar serviços em seu imóvel. Da mesma forma, deve ser comunicada a visita de técnicos de telefonia, TV por assinatura e outros serviços eventuais, que também devem identificar-se na portaria.

Art. 28º: Fica estabelecida multa de ½ (meia) contribuição associativa para cada descumprimento apurado, e o valor de 01 (uma) contribuição associativa em caso de reincidência, tanto para associados como para não associados.

Art. 29º: Cabem à Diretoria da AARP a discussão e o encaminhamento de casos omissos neste Regimento Interno.

§ Único: Qualquer alteração neste Regimento Interno somente poderá ser introduzida mediante discussão e votação em assembleia da Associação de Amigos do Recanto dos Palmares.

Atibaia, 05 de maio de 2018.