

# REGIMENTO INTERNO

Vale do *Lago*



*Residencial*

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO E INGRESSO E FLUXO DE VEÍCULOS</b> .....	3
<b>CAPÍTULO III - INGRESSO E FLUXO DE PESSOAS</b> .....	5
<b>CAPÍTULO IV - USO DAS ÁREAS COMUNS E RESPECTIVAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b> .....	7
<b>CAPÍTULO V - USO DAS ÁREAS DO SISTEMA DE RECREIO/ DAS NORMAS DE USO DO SALÃO DE GINASTICA/ DAS NORMAS DE USO DO SALÃO SOCIAL E CAPELA/ DAS NORMAS DE USO DO LAGO PARA PESCARIA</b> .....	8
<b>CAPÍTULO VI - UNIDADES AUTÔNOMAS/ DOS ANIMAIS/ DAS ÁREAS COMUNITÁRIAS</b> .....	12
<b>CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES</b> .....	15
<b>CAPÍTULO VIII - DA PORTARIA E SEGURANÇA</b> .....	17
<b>CAPÍTULO IX - NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA AS CONSTRUÇÕES</b> .....	19
<b>CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	25
<b>CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS</b> .....	26

## **CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO**

Este Regimento Interno tem como finalidade determinar direitos e obrigações dos proprietários associados, dependentes, familiares, convidados, serviçais, locatários, moradores ou usuários, em relação ao uso das áreas comuns, suas instalações e equipamentos.

Todos se obrigam a respeitar, cumprir e a fazer respeitar o mesmo.

## **CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO E INGRESSO E FLUXO DE VEÍCULOS**

O controle de acesso é um sistema que visa a controlar o acesso de pessoas e veículos ao "VALE DO LAGO", com o objetivo de aperfeiçoar o sistema de segurança e proteção aos residentes e trabalhadores em todas as áreas internas do loteamento, para execução da garantia, guarda e conservação do Patrimônio da área comum e não particular dos proprietários associados da "VALE DO LAGO".

O controle permitirá um gerenciamento do trânsito de pessoas e veículos, complementando outras medidas de segurança tais como câmeras, proteção de aço sobre muros, vigilância em portaria e vigilância móvel, objetivando proporcionar tranquilidade aos residentes. Tais medidas não excluem a preocupação e responsabilidade cabíveis a cada proprietário associado e a cada morador, de maneira que a segurança seja mantida e aumentada no dia-a-dia.

O Sistema de Segurança e as normas e procedimentos relativos ao controle de acesso deverão ser respeitados por todos, sob pena de incorrer em multas ou outras penalidades, de acordo com as normas do Estatuto Social e Regimento Interno da "VALE DO LAGO".

O Sistema de Segurança é composto de concentradoras de dados, portões automáticos, catracas, computador e software gerenciador, que terá a função de reunir todos os procedimentos de controle.

Haverá a distribuição para cada usuário morador de crachá de acesso, cujo número permitirá a respectiva identificação. Cada residência terá disponível uma quantidade de crachás compatível com o número de usuários a ela vinculados, de maneira que cada usuário tenha acesso ao "VALE DO LAGO".

**Artigo 1º.** O ingresso e o tráfego de veículos na área da "VALE DO LAGO" serão controlados pela Portaria, devendo os seus condutores respeitar as normas contidas no Código Nacional de Trânsito.

**Artigo 2º.** Os veículos de passeio conduzidos pelos associados e seus familiares poderão entrar livremente, sendo que, para facilitar a identificação do veículo, o mesmo deverá cumprir as normas estabelecidas pela "VALE DO LAGO".

**Parágrafo 1º** - Será fornecido um crachá por veículo de cada residência. No caso de venda ou troca de veículos, o associado deverá comunicar a Administração da "VALE DO LAGO".

**Parágrafo 2º** - Para os veículos que não possuam identificação, os associados deverão solicitar a emissão do crachá na Administração da “VALE DO LAGO”, providenciando o cadastramento dos citados veículos.

**Artigo 3º.** A velocidade máxima permitida dentro das dependências da “VALE DO LAGO” é de trinta quilômetros por hora.

**Parágrafo Único** - Sem prejuízo da responsabilidade do associado, o Porteiro ou Guarda de Segurança a serviço da Portaria, quando da entrada de veículo estranho na área da “VALE DO LAGO” advertirá seu condutor quanto às normas e cuidados.

**Artigo 4º.** Não será permitido que pessoa sem a devida carteira de habilitação dirija qualquer tipo de veículo motorizado dentro da área da “VALE DO LAGO”, mesmo quando acompanhada de pessoa autorizada.

**Artigo 5º.** É vedado o trânsito, nas dependências da “VALE DO LAGO”, de motocicletas, automotores e outros similares em qualquer local que não sejam as ruas.

**Parágrafo Único** - As vielas destinam-se exclusivamente ao trânsito de pedestres.

**Artigo 6º.** É vedado o uso de buzinas em maior proporção de som, exceto em caso de prevenção de acidentes.

**Artigo 7º.** A “VALE DO LAGO”, 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 da “VALE DO LAGO” mediante autorização do associado ou morador e com o devido 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 1º** - O motorista de veículo de serviço obrigatoriamente deverá informar à Portaria o local de destino, o tipo de carga e/ou descarga a ser efetuada, bem como deverá submeter-se a vistoria interna do veículo, tanto na entrada como na saída da “VALE DO LAGO”.

**Parágrafo 2º** - Os veículos tipo caminhão terão acesso ao “VALE DO LAGO” de Segunda a Sexta-Feira, das 07h30min às 17h00min. Aos sábados o horário desse acesso, desde que autorizado previamente pela Diretoria, será das 08h00min às 11h00min, exceto se para entrega de bens móveis e realização de mudança, situações em que o horário se estenderá até as 17h00min. Aos domingos e feriados não serão permitidas as entradas de veículos de carga e/ou descarga.

**Parágrafo 3º** - Veículos sem condições de tráfego, excessivamente ruidosos, com escapamento aberto, etc., não terão permissão de trafegarem dentro das áreas comuns da “VALE DO LAGO”.

**Parágrafo 4º** - Na hipótese de o caminhão ficar retido dentro da área da “VALE DO LAGO”, dali deverá retirar-se no primeiro dia útil subsequente e no horário fixado no “caput” deste artigo.

**Artigo 10º.** É expressamente proibido nas dependências da “VALE DO LAGO” efetuar reparos e/ou consertos em veículos, exceto na impossibilidade de deslocamento do mesmo.

**Artigo 11º.** Os moradores e visitantes deverão estacionar seus veículos de forma a não obstruírem a passagem e o acesso à garagem dos demais moradores.

**Artigo 12º.** É expressamente proibida a utilização das vias públicas ou sua obstrução para atividades particulares, seja habitual ou momentânea, bem como o estacionamento e circulação irregulares ou em desconformidade com a sinalização.

### **CAPÍTULO III - INGRESSO E FLUXO DE PESSOAS**

**Artigo 13º.** A entrada de pessoas será controlada pela Portaria. No caso de morador e proprietário de veículo, deverá utilizar o mesmo crachá de seu veículo e, no caso de o morador não possuir veículo, deverá providenciar seu crachá pessoal, mediante cadastramento.

**Parágrafo Único** - O fluxo de pessoas no interior das áreas comuns do “VALE DO LAGO” será controlado pelo Administrador e pelos Guardas de Segurança, ou por pessoa a quem o Diretor Técnico e de Patrimônio comine tal atribuição, aos quais cabe zelar pelo cumprimento deste Regimento.

**Artigo 14º.** Os visitantes serão classificados em duas classes:

- I - Visitantes a residências: deverão ser autorizados pelo proprietário associado que previamente informará à portaria os dados pessoais dos visitantes (nome completo, número do RG, endereço e telefone) ou no ato de sua chegada, sendo que, em ambas as situações, a imagem do visitante será captada para efeito de gravação do rosto no sistema.
  - Se o visitante estiver no veículo, os dados deverão ser os do motorista, que passa a ser o responsável pelas pessoas que conduz em seu veículo, ficando registrado na Portaria o número de pessoas que está conduzindo.
  - Se a entrada do visitante for previamente autorizada pelo proprietário associado, deverá o visitante mostrar ao porteiro sua identificação para confrontação com o número do documento previamente cadastrado.
- II - Visitantes entregadores: são os que adentram o condomínio para realizar entregas, seja de materiais para as obras, seja para entrega de móveis ou utensílios.
  - Neste caso, somente o motorista terá acesso embarcado no veículo identificando-se conforme acima exposto.
  - Os ajudantes do motorista deverão desembarcar e fazer também a identificação pegando crachá, entrando e saindo pela catraca.

**Parágrafo 1º** - A responsabilidade pela guarda e proteção dos crachás será sempre do associado, que será responsável direta e exclusivamente pela guarda e autorização de terceiros, em qualquer situação, inclusive pela perda do mesmo, devendo arcar com as custas para emissão de novos crachás, tendo também o dever de informar tais perdas, para que o cartão extraviado ou perdido seja inibido no sistema, evitando-se assim que caia em mãos de pessoas que não tenham autorização de acesso ou de meliantes.

**Parágrafo 2º** - A responsabilidade se estende também no sentido de que, em conhecendo estas regras, o associado colabore para que a passagem pela portaria ocorra de forma tranquila e sem conflitos que poderiam surgir, caso ele exigisse dos porteiros comportamento contrário a estas normas, tais como, esquecendo o crachá exigir que o portão seja aberto, o que não ocorrerá.

**Parágrafo 3º** - Em havendo esquecimento, o usuário deverá requerer na Portaria, um crachá provisório que, após 24 horas, perderá a validade, exigindo novo cadastro, o que exigirá tempo de espera para o cadastro do usuário e os dados do crachá.

**Parágrafo 4º** - A não devolução do crachá ou sua perda com solicitação de reemissão ensejará a cobrança do valor do mesmo em boleto.

**Artigo 15º.** Prestadores de serviço de qualquer espécie terão seu documento de identificação, com fotografia, retido na Portaria, em troca de crachá numerado, intransferível e de uso obrigatório, toda vez que ingressarem nas dependências da “VALE DO LAGO”.

- I - A devolução de crachá identificador é obrigatória, toda vez que o prestador de serviço deixar nas dependências da “VALE DO LAGO”, em troca de seu documento pessoal.
- II - Prestadores de serviço terão acesso à “VALE DO LAGO”, de Segunda a Sexta, das 07h00min às 17h00min, com exceção dos empregados domésticos, que terão seus horários determinados por seus empregadores, que os informarão à Administração .
- III - 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 artigo 14.
- IV - Empreiteiros e outros profissionais de uso contínuo poderão, após avaliação de decisão do Diretor Técnico e de Patrimônio, possuir crachá identificador permanente.
- V - Caseiros terão crachá identificador permanente após cadastramento e apresentação por carta do associado contratante.
- VI - Prestadores de serviços eventuais, tais como limpadores (lavadores) de veículos, manicures, terapeutas, marceneiros, encanadores, eletricitas e outros assemelhados que realizem trabalhos no interior das habitações e cuja função não proporcione turbacão de direitos coletivos seja com emissões sonoras, visuais, luzes, etc., e que não coloquem em risco a seguranaça da Sociedade e seus associados, terão autorização para ingresso aos sábados no período das 08h00min às 17h00min. Domingos e feriados terão ingresso proibido. Em havendo cumulaçaão do feriado com o dia de sábado, prevalecem as condiçõeões de funcionamento como sábado. Para o

desempenho das atividades elencadas neste inciso, fica vedado o uso do passeio público e leito carroçável da Sociedade.

**VII -** Para outras atividades que se façam necessárias à unidade, tais como montagens de componentes de festas, não deverão impactar em turbção a seus vizinhos, nem sonora, nem visual, nem por comportamento. Nestes casos, aconselha-se a antecipada comunicação, por escrito, à Administração da Sociedade, que em pressentindo a infringência dessa regra, orientará a sua melhor forma de efetivação sem que o associado se exponha a multas previstas neste Regimento.

**Artigo 16º.** No caso de venda dos bens que guarneçam a residência do proprietário associado, promovida através de anúncio, os eventuais interessados somente terão acesso à área da “VALE DO LAGO”, quando o associado ou o seu Corretor devidamente identificado com a venda, estiver presente, ou acompanhado pelo administrador previamente comunicado.

**Artigo 17º.** Não será permitido o ingresso na área da “VALE DO LAGO”, mesmo quando acompanhados pelo associado, de vendedores tipo “porta a porta”, angariadores de donativos, rifas, carnês, bilhetes de loteria e pedintes.

#### **CAPÍTULO IV - USO DAS ÁREAS COMUNS E RESPECTIVAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS**

**Artigo 18º.** O uso das áreas comuns está condicionado à respectiva destinação específica, ao respeito às normas de convivência social e aos direitos dos demais associados, observados o devido decoro e os bons costumes, e os horários estabelecidos.

**Artigo 19º.** A qualquer hora, mesmo durante o dia, é proibida a produção de ruídos exagerados que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos associados. Entre 22h00min horas e 07h00min, é proibida nas áreas comuns e de lazer qualquer atividade que possa produzir ruído.

**Artigo 20º.** É vedado uso das áreas e coisas comuns, para fins diversos daqueles a que se destinem, sendo, portanto, proibida a prática de esportes nos gramados, jardins e nas vias públicas.

**Artigo 21º.** As dependências da Portaria, bem como as Guaritas dos Guardas de Vigilância deverão ser utilizadas para o fim a 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.

**Artigo 22º.** É terminantemente proibido o arremesso ou despejo de qualquer objeto ou material, líquido ou sólido nas áreas comuns e de lazer da “VALE DO LAGO”, nas unidades privativas e nas áreas do sistema de recreio.

**Artigo 23º.** O lixo deverá estar acondicionado em saco plástico, de no máximo 60 litros, com exceção dos materiais mais volumosos, tais como caixas, vidros, plásticos e latinhas, que deverão estar em saco separado. A coleta será realizada em dias intercalados e o lixo deverá ser depositado em local próprio (lixeira), preferencialmente no período compreendido entre 07h00min e 08h00min da manhã.

**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 24º.** As quadras de esporte, pista de bicicross, pista de Cooper, playground, campo de futebol, vôlei e basquete e demais áreas de lazer que venham a ser edificadas serão de uso exclusivo dos associados, seus familiares e moradores locatários, não podendo ser utilizados por prestadores de serviços, empregados domésticos e funcionários, bem como por pessoas estranhas.

**Artigo 25º.** As áreas de lazer citadas no artigo 24, 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 18.

**Artigo 26º.** A “VALE DO LAGO” reserva o direito de proceder à poda de árvores que possam interferir na rede elétrica ou telefônica ou que possam causar qualquer outro tipo de problema, na área comum, uma vez comunicada, para efeito de autorização, a Prefeitura Municipal de Sorocaba.

**Artigo 27º.** A limpeza e conservação das canaletas, da calçada, da grama ou passeio frontal e lateral do lote são de responsabilidade do associado, devendo o mesmo observar os padrões da “VALE DO LAGO”.

**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 “VALE DO LAGO”.

**CAPÍTULO V - USO DAS ÁREAS DO SISTEMA DE RECREIO/ DAS NORMAS DE USO DO SALÃO DE GINÁSTICA/ DAS NORMAS DE USO DO SALÃO SOCIAL E CAPELA/ DAS NORMAS DE USO DO LAGO PARA PESCARIA**

Entendem-se por área do sistema de recreio os caminhos e trilhas, as áreas institucionais e áreas sociais.

As áreas do sistema de recreio 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.

**Artigo 29º. SALÃO DE GINÁSTICA**

**1. PARTICIPANTES**

- 1.1. Poderão fazer uso destas instalações os associados com idade superior a 12 anos, em razão dos riscos à boa formação corpórea para menores;
- 1.2. Os usuários deverão preencher a ficha de identificação e entregar o termo de responsabilidade devidamente assinado conforme modelo, na Secretaria da “VALE DO LAGO”.
- 1.3. Usuários menores de 18 anos e maiores de 12 anos deverão ter a ficha de identificação avalizada pelos pais ou por responsável legal.



- 1.4. Os convidados dos associados só poderão fazer uso destas instalações, mediante prévia autorização a ser obtida na secretaria e o preenchimento de ficha de identificação avalizada pelo condômino responsável, que responderá por qualquer dano físico ou material provocado nas instalações, por estes usuários.
  - 1.5. O associado que desejar utilizar os serviços de instrutores particulares deverá, antes, providenciar prévia identificação de tais pessoas para que seu ingresso a "VALE DO LAGO" seja permitido.
  - 1.6. É vedado o uso destas instalações por funcionários, prestadores de serviços do associado, participantes em festas ou eventos.
- 2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**
- 2.1. De segunda-feira a sexta-feira, das 06h00min às 12h00min horas e das 14h00min às 22h00min.
  - 2.2. Aos Sábados, Domingos e Feriados das 06h00min às 22h00min.
- 3. DO USO**
- 3.1. O usuário quando em uso das instalações, deverá estar trajado com roupas adequadas à prática esportiva, ficando vedado o uso de roupas de banho, ficar sem camisa, descalço ou com chinelos.
  - 3.2. É recomendado que cada usuário traga toalha para utilização dos equipamentos.
  - 3.3. É de responsabilidade do usuário a higienização do equipamento após a sua utilização.
  - 3.4. Após a utilização dos halteres, tornozeleiras, bastões e colchonetes, o usuário deverá retorná-los aos respectivos lugares de onde os retirou.
  - 3.5. O usuário que desejar utilizar o frequencímetro deverá retirá-lo na secretaria, mediante assinatura no caderno de registro próprio, devolvendo-o após a utilização, devidamente higienizado.
  - 3.6. É vedado o ingresso de animais nas instalações.
  - 3.7. É proibido fumar ou alimentar-se nas dependências do Salão de Ginástica, bem como o uso de bebidas alcoólicas.
- 4. RESPONSABILIDADES**
- 4.1. Somente poderão fazer uso dos equipamentos os usuários que estejam aptos à prática de atividades físicas, avaliada por médico de sua responsabilidade.
  - 4.2. A "VALE DO LAGO" não se responsabiliza por qualquer dano eventual à saúde do usuário em decorrência da não observação do item 4.1.
- 5. PENALIZAÇÃO**
- 5.1. O usuário infrator será multado no valor de 20% do valor da taxa de manutenção lançada em seu boleto, relativo ao valor de apenas um lote e será cobrado no boleto imediatamente seguinte à data da infração notificada.
  - 5.2. A reincidência no prazo de 12 meses acarretará a aplicação do valor correspondente ao dobro da multa já aplicada e assim sucessivamente até atingir o valor de uma mensalidade de taxa de manutenção do associado.

### **Artigo 30º. SALÃO SOCIAL**

Fica previamente reservado à Administração da "VALE DO LAGO" o direito de preferência na utilização do Salão Social para promoções comemorativas a: DIA DAS MÃES, DIA DOS PAIS, DIA DAS CRIANÇAS, FESTAS JUNINAS, NATAL E REVEILLON e ANIVERSÁRIO VALE DO LAGO.

- I - O associado que for utilizar o Salão Social deverá fazer uma solicitação prévia de no mínimo 72 horas e no máximo de 15 dias da data da reunião social pretendida. Esta solicitação de reserva será efetuada no LIVRO DE REGISTRO DE RESERVAS DO SALÃO SOCIAL junto à Administração.
- II - No caso de dois associados solicitarem reserva para a mesma data, o morador que primeiro tiver solicitado e assinado o Livro de Reservas terá prioridade.
- III - No ato da reserva, o associado pagará à Administração a TAXA DE CONSERVAÇÃO do Salão Social, que se destina ao pagamento das despesas referentes à limpeza, gastos com eletricidade, serviços extraordinários dos funcionários da “VALE DO LAGO”.
- IV - O morador que utilizar o Salão Social será responsável por tudo o que ocorrer no local, bem como pelos seus pertences, durante a reunião sob sua responsabilidade. O associado ou algum de seus familiares, na qualidade de responsável, deverá estar sempre presente no Salão, enquanto durar a reunião.
- V - As chaves do Salão Social, quando não em uso, deverão permanecer na secretaria da Administração.
- VI - O dia e horário previsto na reserva só poderá ser alterado após prévia consulta ao Livro de Reservas e, não havendo coincidência com outro pedido, após autorização da Administração. No caso de CANCELAMENTO DE RESERVA, o valor pago não será devolvido, salvo se o cancelamento ocorrer com 72 horas de antecedência.
- VII - O interessado poderá fazer alteração na disposição dos móveis, se julgar necessário conforme o evento, porém, deverá devolver o Salão Social nas condições em que o recebeu.
- VIII - O associado poderá fazer uso de instalações de som tendo sempre a preocupação de que a intensidade do mesmo fique restrita aos limites do Salão.
- IX - O associado usuário do Salão Social deverá encaminhar, com antecedência de 24 horas, à Administração, uma lista com o nome dos convidados, para controle e autorização do ingresso dos convidados.
- X - O usuário do salão de festas devolverá as chaves do salão à Administração, que fará, juntamente com o associado, levantamento da necessidade de eventuais reparos e/ou substituições. A administração notificará, neste caso, o morador sobre as despesas ocorridas para recuperação do Salão. Tais despesas serão pagas em período não superior a 07 (sete) dias após o recebimento da notificação.

**Artigo 31º.** As reservas poderão ser feitas por qualquer associado (proprietário ou inquilino), desde que a respectiva unidade esteja EM DIA COM SUAS OBRIGAÇÕES administrativas.

**Artigo 32º.** A Diretoria poderá interromper a festa ou reunião por motivo de desordem, brigas, barulho, que ponha em risco a segurança e/ou o bem estar dos demais associados da “VALE DO LAGO”.

**Artigo 33º.** Aplicam-se as normas acima também para o uso da Capela e de todas as demais instalações e construções existentes na área de convivência, excetuando-se a locação da Capela.

**Artigo 34º.** O salão de festas poderá ser usado somente por associados do “VALE DO LAGO”, limitado a um evento por dia, mediante reserva antecipada, marcada pessoalmente junto à Administração.

- I - O associado não poderá ceder o aluguel do salão de festas para terceiros alheios à Associação (parentes, amigos, etc.).
- II - É expressamente proibida a utilização do Salão de Festas para reuniões políticas, religiosas, mercantis e de jogos considerados de “azar”, bem como eventos que envolvam a venda de convites.
- III - A Taxa de Conservação terá o valor correspondente a 100% (cem por cento) da taxa de manutenção, de um lote de 1.000 metros quadrados, vigente à época.
- IV - A utilização do Salão de Festas poderá ser feita obedecendo aos seguintes horários:
  - Dias de semana: das 10h00min às 22h00min;
  - Sábados: das 10h00min às 24h00min;
  - Domingos e Feriados: das 10h00min às 21h00min.

**Artigo 35º.** O “VALE DO LAGO” emitirá e o associado assinará, por ocasião da confirmação da reserva, um Termo de Vistoria e Responsabilidade, em duas vias, uma das quais será entregue ao associado, contendo a relação discriminada de todos os utensílios, equipamentos, instalações e objetos em geral, pertencentes a “VALE DO LAGO” existentes no Salão de Festas. É, compromisso de o usuário devolvê-los tal como os recebeu, responsabilizando-se pela reparação de qualquer dano causado aos mesmos, ou pela sua substituição em caso de dano que os torne inservíveis ao uso a que se destinam, seja quem for o autor do fato danoso.

**Parágrafo 1º** - Durante o evento, não será permitido retirar os móveis e utensílios do salão de festas.

- I - O espelho e o aparador não poderão ser utilizados como decoração ou apoio na festa.
- II - Tendo em vista a sua capacidade de acomodação, fica limitado o uso do Salão de Festas para o número máximo de 100 (cem) convidados.
- III - Quando a festa ultrapassar o número de 60 (sessenta) convidados, o requisitante deverá providenciar a contratação de vigilante, indicado pelo “VALE DO LAGO”, que será remunerado pelo requisitante.
- IV - Os veículos dos convidados deverão ficar exclusivamente na área reservada para estacionamento, a fim de evitar a circulação de convidados pelo loteamento ou o estacionamento em frente às residências dos associados.
- V - Não será permitido efetuar perfurações em paredes ou a adoção de qualquer medida ou atitude que afete a higiene, a estética, a estrutura e a conservação do Salão de Festas.
- VI - O Salão de Jogos e o Salão de Ginástica não estão incluídos na Taxa de Aluguel do Salão de Festas. Portanto, não poderão ser utilizados pelos convidados.
- VII - Os usuários do Salão de Festas não poderão bloquear a circulação dos demais associados na praça e áreas comuns próximas a esse Salão.
- VIII - O material destinado à higiene pessoal, para consumo durante o evento, tal como sabonete líquido, papel higiênico, toalha de papel, saco de lixo e outros será de responsabilidade exclusiva do requisitante.
- IX - A Capela acomoda 40 pessoas, e o seu uso para celebrações particulares (casamentos, batizados, etc.) deverá ser previamente agendado.
- X - Todos os preparativos e utensílios para a celebração correrão por conta do requisitante.

- XI - As imagens, vasos e decoração da Capela poderão ser remanejados desde que, após o seu uso, sejam colocados no mesmo local em que se encontravam, restando à responsabilidade de reparos em caso de danos.

### **Artigo 36º. LAGO**

Na utilização dos Lagos para pescaria, somente será permitida a PESCA ESPORTIVA, ou seja, os peixes deverão ser devolvidos ao Lago e as varas utilizarem anzol sem fisgas.

- I - É proibido nadar, soltar animais ou praticar qualquer esporte aquático nos lagos.
- II - Somente deverão ser utilizadas varas de BAMBÚ, não sendo permitida a utilização de equipamentos profissionais, nem qualquer tipo de rede.
- III - Visitantes somente poderão pescar desde que acompanhados do condômino, que será o responsável.
- IV - Fica estabelecido o limite máximo de 05 varas por condômino, incluindo-se as de seus convidados.
- V - É proibido acender churrasqueira e montar barracas na beira dos lagos.
- VI - Todo e qualquer detrito provocado pelos pescadores, tais como: bitucas de cigarro, garrafas pet, latas de alumínio, etc. deverão ser acondicionados em locais próprios.
- VII - Não será permitido deixar varas armadas de um dia para o outro.
- VIII - O horário estabelecido para a pratica de pescaria é das 08h00 horas às 17h00 horas.
- IX - O não cumprimento das normas deste artigo configura-se em infração leve.

## **CAPÍTULO VI - UNIDADES AUTÔNOMAS/ DOS ANIMAIS/ DAS ÁREAS COMUNITÁRIAS**

**Artigo 37º.** 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, repúblicas, clubes e escolas, bem como a pessoas cujas atividades impliquem maior frequência de visitas.

**Parágrafo Único** - Poderão ser utilizadas para atividade profissional virtual, ou seja, que não implique fluxo de entrada e saída de pessoas e não possua empregados.

**Artigo 38º.** No período das 22h00m às 07h00m, é rigorosamente proibida a produção de barulhos, ruídos e sons que possam perturbar o sossego dos demais associados. No período diurno, os associados devem abster-se da produção de barulhos exagerados que possam perturbar a tranquilidade dos vizinhos.

**Parágrafo Único** - Nas dependências da associação é terminantemente proibido, em qualquer ocasião, soltar fogos de artifício que coloquem em risco a integridade física de qualquer pessoa ou que possam provocar danos a associação ou a alguma unidade autônoma ou, ainda, que incomodem os demais associados e moradores. E a **Penalidade:** o descumprimento do quanto disposto no parágrafo anterior, configura-se infração de natureza média.

**Artigo 39º.** Na promoção de festas e reuniões, os moradores deverão observar este Regimento e especialmente o disposto no artigo anterior e nos artigos 34 e 35.

**Parágrafo Único** - Quando da realização de qualquer evento na residência do associado, o mesmo deverá providenciar relação de visitantes, com anotação do número da Cédula de Identidade de cada um, e entregá-la previamente na Portaria da “VALE DO LAGO” para o devido cadastramento.

**Artigo 40º.** É terminantemente proibido em todas as unidades autônomas, como também em toda dependência da área da “VALE DO LAGO”, qualquer tipo de publicidade como placas, cartazes ou faixas de qualquer tamanho, exceto o previsto no Regimento de Edificação. Excluem-se também placas de “vende-se” ou “aluga-se”, em tamanho não superior a 30 cm de altura por 60 cm de largura.

**Parágrafo Único** - É expressamente proibido estender roupas, tapetes ou similares nos parapeitos, janelas, alamedas, muros ou pontes fronteiriças da Unidade Autônoma, bem como a instalação de varais visíveis das áreas comuns.

**Artigo 41º.** É rigorosamente proibida a prática de camping em barracas ou similares, dentro dos lotes e demais áreas sociais.

**Parágrafo Único** - É proibido qualquer atentado contra o patrimônio edificado, instalado ou estacionado nas áreas autônomas.

**Artigo 42º.** O associado que, mesmo inadvertidamente, por si, por seus dependentes, ou convidados, vier a causar dano ao patrimônio comum deverá noticiar o acontecimento ao administrador ou ao Diretor Técnico e de Patrimônio. Levantados os custos de reparo, solidariamente caberá a esse associado indenizar integralmente a “VALE DO LAGO”, pelos prejuízos sofridos.

**Artigo 43º.** Os associados deverão manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito funcionamento a fim de evitar o desperdício de água.

**Artigo 44º.** 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. Admitir-se-á a queimada de folhas e aparas de gramas, desde que em buraco incinerador adequadamente construído dentro dos limites do lote do associado.

**Artigo 45º.** Ocorrendo o abandono das residências, com o crescimento de mato e o aparecimento de insetos nocivos, a Administração comunicará ao associado para que proceda à 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 associado sujeito às penalidades determinadas pelo Estatuto Social.

**Artigo 46º.** A “VALE DO LAGO”, pela sua Administração, não responderá em hipótese alguma, com respeito à perda, extravio, furto, e roubo de materiais, ferramentas, equipamentos móveis e utensílios das propriedades particulares.

**Artigo 47º.** É proibido manter a posse ou guarda de animais cujo temperamento seja agressivo, ou que possam causar risco à saúde, à segurança ou à tranquilidade dos demais associados.

- I - Os atos danosos cometidos pelos animais são de inteira responsabilidade de seus proprietários associados de acordo com a Lei Estadual nº 11.531, Lei Municipal nº 2690/88 e legislação vigente.
- II - É proibida a permanência de animais de qualquer espécie, nas áreas comunitárias da “VALE DO LAGO” como ruas, praças, pista de Cooper, área de lazer, campo de futebol, quadras, lagos etc.
- III - Os animais domésticos só poderão transitar pelas vias públicas, presos a coleiras e guias e acompanhados por seus donos ou responsáveis, ficando seus condutores compelidos a efetuar a limpeza de eventuais dejetos (art. 14 da Lei Municipal).
- IV - É proibido abandonar animais em qualquer área pública ou privada (art. 15 da Lei Municipal).
- V - É proibida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de aves ou animais, de tal forma que a emissão de som em volume e condições de higiene, saúde ou bem-estar interfiram na vizinhança (art. 13 da Lei Municipal).
- VI - O não cumprimento das normas deste artigo configura-se em infração média.

**Artigo 48º.** Considera-se área comunitária, além das vias públicas e praças, toda a área que não seja unidade autônoma como, por exemplo: pista de Cooper, quadra de tênis e poliesportivas, área de lazer, sede social, portaria, salão de jogos, lago etc.

**Artigo 49º.** É expressamente proibido nas áreas comunitárias:

- I. Dar utilização diversa da qual se destinam;
- II. Permanecer nestas áreas, sob qualquer pretexto, após as 24h00min, exceto o salão de festa;
- III. Quando da utilização do lago para a pesca, dever-se-á respeitar o período das 17h00min às 08h00min, em que não estará permitido o seu uso.

**Artigo 50º.** Nas quadras, no campo de futebol, pista de Cooper e área de lazer é expressamente proibido:

- I - O uso de bicicletas, skates, patins ou qualquer outro assemelhado;
- II - O uso de trajes e/ou calçados inadequados, conforme estabelecido em placas afixadas nas instalações;
- III - Para a utilização das quadras e dos campos, é preservada a prioridade para todos os associados e titulares da posse, ou seja, o visitante só poderá fazer uso da quadra ou campo quando houver disponibilidade. A utilização da quadra deverá ocorrer com agendamento prévio na Administração.

**IV** - Ao associado contratar diretamente qualquer profissional para ministrar aulas particulares na área de esportes, uma vez que o local de prática destes é área de uso comum dos demais associados.

**Artigo 51º.** É proibida a permanência de empregados, prestadores de serviços e fornecedores nas áreas comunitárias, a não ser no exercício de suas funções.

**Artigo 52º.** Os comunicados da Diretoria Executiva afixados nas dependências das áreas comunitárias deverão ser obedecidos pelos associados, dependentes e visitantes.

**Parágrafo Único** - A utilização dos brinquedos da área de lazer é permitida para crianças de até 12 anos de idade.

**Artigo 53º.** É proibido o atentado contra equipamentos e instalações das áreas comunitárias que compreendem tanto as edificações quanto as áreas preservadas. Em caso de eventual reforma, deverá ser mantida a sua característica original.

**Artigo 54º.** O não cumprimento das normas deste artigo configura-se infração leve, com exceção do inciso III do artigo 47, e incisos III e IV do artigo 50, cuja desobediência configura-se infração média e o artigo 53, que se configura infração gravíssima.

**Artigo 55º.** Todas as áreas comunitárias existentes no Jardim Valem do Lago Residencial são de uso restrito aos proprietários associados e moradores.

## **CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES**

**Artigo 56º.** Verificada qualquer perturbação da ordem ou infração a este Regimento Interno seja por parte dos associados, seus dependentes, convidados, empregados domésticos ou moradores locatários, a “VALE DO LAGO”, independentemente de provocação e das penas cominadas em Lei, poderá aplicar penalidades ao responsável, conforme abaixo, sem prejuízo das demais consequências de reparação do ato e ressarcimento dos danos causados.

**Parágrafo 1º** - O proprietário associado que violar disposições legais, Estatuto Social e as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberações das Assembleias, ficará sujeito à sanção, sob a forma de pecúnia e até de desocupação do imóvel, conforme estabelecido no Código Civil.

**Parágrafo 2º** - O pagamento de multa administrativa, revertida em favor da “VALE DO LAGO” não exime associado de ressarcir eventuais danos à “VALE DO LAGO”, ou a terceiros associados ou não, nem de suas responsabilidades de correntes da lei.

**Parágrafo 3º** - As penalidades aplicadas em decorrência do descumprimento do Estatuto Social ou Regimento Interno ficam estipuladas proporcionalmente à gravidade das infrações, definidas por cada ato praticado:

**I** - Infrações leves: A multa será equivalente a 50% do valor da taxa de manutenção ordinária vigente à época da infração e será paga pelo infrator ou responsável;

- II -** Infrações médias: A multa será equivalente a 100% do valor da taxa de manutenção ordinária vigente à época da infração e será paga pelo infrator ou responsável;
- III -** Infrações graves: A multa será equivalente ao dobro do valor da taxa de manutenção ordinária vigente à época da infração e será paga pelo infrator ou responsável;
- IV -** Infrações gravíssimas: A multa será equivalente ao triplo do valor da taxa de manutenção ordinária vigente à época da infração e será paga pelo infrator ou responsável.

**Parágrafo 4º** - A multa aplicada terá como base o valor da contribuição mensal de um lote de 1.000 metros quadrados.

**Artigo 57º.** Qualquer associado poderá denunciar por escrito à “VALE DO LAGO” quaisquer perturbações ou infrações cometidas por terceiros.

**Artigo 58º.** A Diretoria Executiva poderá aplicar ao proprietário associado, seus dependentes e familiares e aos locatários as seguintes penalidades:

- I. Multa de 02% (dois por cento) a partir do vencimento do respectivo boleto bancário, aplicada sobre o principal, no recolhimento em atraso das taxas, acrescida de 1% (um por cento) de mora ao mês, além da atualização do débito principal com a aplicação do índice do INPC contados a partir do trigésimo dia de vencimento;

**Artigo 59º.** A Diretoria Executiva poderá, ainda, aplicar ao proprietário associado, seus dependentes e familiares, e aos locatários, por meio de correspondência registrada (A.R) as seguintes penalidades:

- I. Reparar os danos a bens da “VALE DO LAGO” que causar por si, seus familiares, prepostos, locatários e convidados. Caso a reparação não ocorra espontaneamente dentro de trinta dias, a partir do evento, a Diretoria Executiva promoverá os reparos necessários e as despesas decorrentes serão cobradas do proprietário associado responsável, acrescidas de vinte por cento sobre o total da mão-de-obra e materiais;
- II. Multa de duas vezes a Taxa de Manutenção do mês, aplicada ao proprietário associado que por si, seus familiares, prepostos e convidados, vierem a:
  - a) Perturbar deliberada e insistentemente o uso das áreas comuns, vias de acesso internas ao loteamento ou promover o uso inadequado da sua moradia;
  - b) Transgredir os dispositivos do Estatuto Social e Regimentos Internos;
  - c) Injuriar, ofender ou desrespeitar Diretores e Conselheiros no exercício de suas funções ou deixar de acatar as suas deliberações;
  - d) Portar-se inconvenientemente ou deixar de acatar as decisões da Assembleia Geral ou da Diretoria Executiva.

**Artigo 60º.** O proprietário associado responderá solidariamente pelas penalidades pecuniárias, sem benefício de ordem, com seu locatário.



**Artigo 61º.** Decorridos 90 (noventas) dias da cobrança amigável, através de correspondência prevista no artigo 58, a Diretoria Executiva encaminhará para cobrança judicial o débito existente, acrescentando-se na liquidação do principal, a responsabilidade do devedor de pagar multas, juros, correções, custas processuais, honorários advocatícios e demais despesas causadas e decorrentes do processo.

**Artigo 62º.** O proprietário associado, seu dependente ou familiar e o locatário, de per si ou por advogado constituído, ao receber a notificação da multa, poderá recorrer à Diretoria Executiva, da seguinte forma:

- a) Não concordando com a aplicação da multa, o titular poderá apresentar no prazo de 3 (três) dias úteis, recurso ao conselho Fiscal, mediante petição protocolada na sede administrativa;
- b) Sendo tempestivo o recurso, o Presidente do Conselho Fiscal dele conhecerá no prazo de 03 (três) dias úteis, convocando reunião extraordinária do Conselho Fiscal, a qual deverá ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias, ocasião em que o Conselho Fiscal deliberará sobre o recurso;
- c) O Conselho Fiscal notificará a Diretoria Executiva e o titular acerca da data e hora agendada da reunião, possibilitando que estes, querendo, apresentem sustentação oral;
- d) O julgamento pelo Conselho Fiscal será realizado sem a presença da Diretoria Executiva e do titular, sendo divulgado apenas o resultado do julgamento;
- e) Se dado provimento integral ao recurso ficará (ão) a(s) multa(s) automaticamente cancelada(s). Se dado provimento parcial, será (ão) devida(s) a(s) multa (s) que restar (em) deliberada(s) pelo Conselho Fiscal. Se negado provimento, a multa (s) será (ão) devida(s) e aplicada(s).
- f) Qualquer que seja a decisão do Conselho Fiscal, este notificará a Diretoria Executiva e o titular do resultado. Em caso de procedência da(s) multa(s) a Diretoria Executiva estará autorizada a promover a cobrança a partir da contribuição mensal do titular imediatamente seguinte ao julgamento.
- g) Da decisão do Conselho Fiscal não caberá qualquer recurso.

**Artigo 63º.** Todos os fatos que digam respeito ao andamento e à normalidade administrativa, bem como queixas e sugestões serão registrados no “Livro de Ocorrências”, que permanecerá à disposição dos proprietários associados na Administração da “VALE DO LAGO” ou, se preferir, poderá o proprietário valer-se de correspondência particular endereçada à Diretoria Executiva ou ainda de e-mail, expondo os fatos e acontecimentos, ficando esta, com a obrigação de atender ou não a solicitação.

## **CAPÍTULO VIII - DA PORTARIA E SEGURANÇA**

**Artigo 64º.** A “VALE DO LAGO” procurará prioritariamente instrumentos e recursos que aprimorem os serviços de Vigilância Preventiva no “Jardim Vale do Lago Residencial”, adotando medidas que visem trazer segurança e tranquilidade aos associados, dependentes e familiares.

**Parágrafo Único** - É obrigação de todos os associados considerarem o caráter preventivo dos serviços de segurança e, ao contratarem empregados domésticos em geral, devem cadastrá-los na Administração da “VALE DO LAGO”.

**Artigo 65º.** Designa-se “serviços de portaria” o conjunto de atividade que visam ao controle de entrada, saída e permanência de associados, visitantes e prestadores de serviços no interior do “Jardim Vale do Lago Residencial”.

**Parágrafo 1º** - Visitantes e prestadores de serviços somente terão acesso ao “Jardim Vale do Lago Residencial” com autorização dos associados, exceto aqueles autorizados por lei. É facultativo ao associado comunicar à portaria a respeito da chegada de visitantes e prestadores de serviços, porém torna-se obrigatório este comunicado, através de cadastro junto a Administração e Portaria, quando da comunicação de prestadores de serviços permanentes (de forma habitual).

- I - Quando cessar a prestação de serviço de qualquer profissional, o associado deverá comunicar imediatamente à Portaria, pois, enquanto não o fizer, todo o ato realizado por tais profissionais será de sua inteira responsabilidade.
- II - É terminantemente proibida a entrada de qualquer animal de montaria no “Jardim Vale do Lago Residencial” utilizado como meio de transporte ou não, exceto pelo Poder Público.
- III - A portaria I será utilizada para a entrada dos associados e visitantes e é destinada a veículos de passeio, sendo necessário o uso da portaria II para a entrada de prestadores de serviços, associados ou visitantes, quando estes estiverem com veículos de carga.
- IV - Não será permitida a entrada de prestadores de serviços portando bebidas alcoólicas, armas de fogo ou drogas e afins, estando os mesmos sujeitos à vistoria na Portaria. Ao saírem do “Jardim Vale do Lago Residencial” portando objetos que não sejam de sua propriedade, deverão estar acompanhados de autorização por escrito do associado para retirar tais objetos.

**Parágrafo 2º** - Os fornecedores só poderão permanecer no “Jardim Vale do Lago Residencial” pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo proibida a entrada de vendedores ambulantes e pessoas com o fim de angariar donativos.

**Parágrafo 3º** - O associado que locar ou ceder a qualquer título seu imóvel transfere o direito de uso do mesmo bem como das áreas comunitárias ao possuidor, passando aquele à condição de visitante.

**Parágrafo 4º** - Ao associado ou titular de posse é facultativo cadastrar pessoas na Portaria, quando não seja necessária a autorização via segurança motorizada, para adentrar no “Jardim Vale do Lago Residencial”

**Parágrafo 5º** - É permitida a entrega de chaves de residências ou depósitos para guarda na Portaria. A “VALE DO LAGO”, não assume qualquer responsabilidade em caso de ocorrências decorrentes de tal fato.

**Artigo 66º.** É proibido manter ou guardar, nas áreas internas de cada lote, substâncias odoríferas, explosivas, bem como o acondicionamento de combustíveis perigosos à segurança dos associados.

## **CAPÍTULO IX - NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA AS CONSTRUÇÕES**

**Artigo 67º.** Aos associados compete:

- a) Informar na Administração o início da construção, após cumprir o disposto no artigo 69, bem como a legislação federal, estadual, municipal e de autarquias, pertinentes às construções e obedecendo às normas para edificação de uso e ocupação do solo;
- b) Sendo o “Jardim Vale do Lago Residencial” um loteamento fechado estritamente residencial, seus lotes não poderão ser divididos, desmembrados ou fracionados, e se prestarão para a construção de uma única residência, ficando vedada no loteamento fechado, a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços;
- c) A subdivisão de terreno somente é permitida, desde que as áreas dela advindas se incorporem totalmente aos terrenos dos lotes lindeiros;

**Artigo 68º.** Para aprovação das plantas e início das construções de residências, deverão ser observadas as seguintes normas:

1. Apresentar à “VALE DO LAGO” três vias das plantas de construção e do respectivo memorial descritivo, onde devem estar contempladas:

- NA PLANTA: Além das fachadas, as vistas em planta, cortes longitudinais e transversais, níveis da construção, inclusive para as faixas de recuos, além do perfil natural do lote, tanto transversal como longitudinal, apresentando o tipo de cerca de divisa a ser utilizada, sua altura e nível final do terreno. É desejável a informação sobre a situação dos níveis dos lotes vizinhos, junto às linhas de divisas com os quais faz fronteira.

- NO MEMORIAL DESCRITIVO: todas as informações pertinentes ao lote, obra e edificação concluída que estejam representadas ou relatadas na Planta, tais como tipo de material de elevação (bloco, tijolos e concreto), tipos de revestimento do telhado, informações sobre hidráulica, elétrica, etc..

- 1.1. Afastamento mínimo das divisas do lotes (recuos):

- Frente.....5,00 metros;
- Fundos.....3,00 metros;

- Laterais.....2,00 metros.

Faixas estas onde não poderá haver nenhum tipo de elevação (acima do nível natural do solo), ou seja, alvenaria, estrutura de qualquer natureza, decks elevados. Dessa forma serão admitidas as construções enterradas de pequeno porte (que não exigem grandes fundações ou estrutura, como por exemplo: casa de bombas).

As piscinas deverão respeitar totalmente os limites para cada recuo estabelecido, ou seja, não deverá estar ou ter parte dela construída dentro dos 2,00 metros dos recuos laterais; dos 3,00 metros da faixa dos fundos e/ou dentro dos 5,00 metros do recuo mínimo frontal.

- 1.2. As ligações externas de água potável, eletricidade, telefone e companhia serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas.
- 1.3. Em cada lote será permitida a construção de apenas uma unidade familiar, composta de no máximo dois prédios: O principal e o destinado a edículas.
- 1.4. A construção de cada lote não poderá ter a área coberta total inferior a 200m<sup>2</sup>, devendo o prédio principal possuir área mínima de 150m<sup>2</sup>, não devendo fazer parte desta metragem as áreas de garagem, edículas, piscina e churrasqueira. A taxa de ocupação máxima em relação à área do lote é de 50% (cinquenta por cento), podendo ter no máximo dois pavimentos, permitindo um terceiro apenas se existir desnível acentuado no terreno, ou seja, adotado um patamar para o módulo principal e tendo o segundo pavimento sobreposto ao primeiro (totalmente ou mesmo parcialmente). O terceiro pavimento somente poderá ocorrer, sob a projeção ortogonal dos dois anteriores, por aproveitamento do desnível do solo abaixo desses.
- 1.5. Deverá ser mencionada no memorial descritivo a forma escolhida de fechamento do terreno o qual poderá permanecer sem divisas aparentes ou ser fechado através de cercas vivas, alambrados ou cercas de arame liso, sendo vedada a construção de muros de alvenaria em todo o seu perímetro.
- 1.6. O sistema de esgoto se fará através de fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a NBR 7229/90, da ABNT. Esse número deverá constar no memorial descritivo e, na planta, deverá ser apontado o local da fossa séptica e do poço absorvente, somente sendo permitido o início da construção após a execução dessas obras na forma aqui prevista. Os recuos mínimos a serem observados pela fossa séptica e pelo poço absorvente são de 1,50 metros das construções e divisas de lotes e 3,00 metros das calçadas, nos locais onde esteja estendida Rede Pública de Abastecimento D'água.
- 1.7. Após a devolução de uma via do memorial descritivo e das plantas aprovadas pela "VALE DO LAGO" o associado ou construtor deverá dar entrada na Prefeitura para obter o alvará de construção, enviando em seguida para a "VALE DO LAGO" uma cópia do protocolo de entrega na Prefeitura.
- 1.8. Uma vez de posse desses credenciamentos, a "VALE DO LAGO" autorizará a entrada de materiais para o início das obras, observando-se previamente o descrito no item 1.7 das Normas de Construção.
- 1.8.1. Para guarda de materiais deverá ser providenciada construção, em madeira, de barracão, ou providenciar container, devendo o barracão ser pintado de branco. Esses barracões deverão ser mantidos fechados com cadeados, respeitando um recuo de 3,00 metros a partir da divisa frontal do terreno e de 2,00 metros na lateral, com janelas voltadas para dentro do lote, sendo que o depósito de materiais deverá ter uma área máxima de 30m<sup>2</sup>.

- 1.8.2. Para atender as necessidades de higiene dos trabalhadores, deverá ser providenciado banheiro em madeira com vaso sanitário e ligação direta na fossa séptica previamente construída de acordo com o art. 68, inciso 1.6, deste Regimento Interno.
- 1.9. Antes do início das obras, o associado ou o responsável pelo acompanhamento da construção deverá cadastrar na portaria da “VALE DO LAGO” todos os funcionários que irão trabalhar, anexando cópias dos respectivos documentos (RG e CPF), comprovante de residência e atestado de antecedentes criminais. O responsável pela obra também deverá ser cadastrado, respondendo por todos os atos de seus funcionários.
- 1.10. Nos lotes em que os encanamentos de águas pluviais, esgoto e água potável atravessem os mesmos dentro de uma faixa de largura de 1,50 m contando de suas divisas, fica proibida a edificação nessa faixa. A sociedade possui registro dos lotes que se encontram e tal situação.
- 1.11. A topografia da calçada não poderá ser alterada, devendo o proprietário associado respeitar o escoamento de água pluvial na faixa de grama defronte ao seu lote, para evitar que o associado tenha outras despesas para refazê-la. A impermeabilização dela somente poderá ocorrer nas passarelas de trânsito de veículos e/ou pedestres, devendo ser ocupada a menor área possível da mesma.
  - 1.11.1. Somente poderá ser trocada a grama por piso, no acesso a casa e à garagem de veículos.
- 1.12. As ligações externas de água potável, esgoto, luz, energia elétrica, telefone, interfone e campainha serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas.
- 1.13. O horário de trabalho permitido é de 2ª a 6ª feira, das 07h00min às 17h00min. Aos sábados, domingos e feriados são expressamente proibidos trabalhos nas obras.
- 1.14. É proibida a circulação de pedreiros e prestadores de serviços pelas ruas do loteamento e a utilização das áreas de lazer (salões, lagos, playground, praças etc.). Os funcionários deverão limitar-se à área dentro da obra. Quando precisar comunicar-se com a portaria deverá aguardar o vigilante que estiver fazendo a ronda. Os funcionários deverão manter organização dentro da obra, sendo proibida a utilização de som alto, que possa incomodar os vizinhos.
- 1.15. É proibido o armazenamento de água em tambores, caixas de cimento, latas ou recipientes, evitando proliferação de insetos e mosquitos, principalmente o da dengue.
- 1.16. O horário para entrega e retirada de materiais é das 07h00min às 17h00min de segunda a sexta-feira, sendo que não será permitida a permanência de veículos para descarga e retirada de materiais após as 17h00min. Não será permitida a entrada de caminhões aos domingos e feriados.
- 1.17. Quando qualquer caminhão necessitar adentrar o lote para descarregar material, as calçadas e gramas deverão ser protegidas com pontaletes de madeira para que não sofram danos. Quando estiver chovendo o caminhão deverá ter os pneus lavados antes de ir embora, para não sujar as ruas. No caso de avaria às calçadas e gramas, o proprietário deverá providenciar o reparo o mais urgente possível, caso contrário, a “VALE DO LAGO” encaminhará uma notificação ao associado para que o conserto seja providenciado em três dias, sob pena de ser o serviço executado pela “VALE DO LAGO” e o valor ser debitado na próxima contribuição mensal acrescido de uma multa correspondente a infração leve.

- 1.18. As calçadas devem ser mantidas livres de materiais, entulhos e detritos. Os veículos deverão ficar estacionados no asfalto e não na calçada. No caso de ser constatada pela “VALE DO LAGO” a existência de materiais depositados nas calçadas ou nas ruas, o associado será avisado da irregularidade e solicitado a corrigi-la. Caso não o faça, a “VALE DO LAGO” providenciará a remoção dos materiais, e não se responsabilizará pela sua guarda ou integridade, sendo custo do serviço cobrado do associado.
- 1.19. Só será permitida a descarga em caçambas de entulho, que deverão ser colocadas dentro do lote durante a construção e, quando a construção estiver concluída, ou em caso de reformas, em cima do asfalto, beirando a calçada, mas não na calçada, de modo que não haja impedimento da passagem de veículos pelas ruas.
- 1.20. A utilização de lotes vizinhos para depósitos de materiais será permitida quando expressamente autorizada pelo seu proprietário. Tal autorização deverá ser entregue à Administração da “VALE DO LAGO”.
- 1.21. Fica proibida a utilização das instalações da obra vizinha (banheiros, água, energia elétrica, ferramentas, materiais). A vigilância está autorizada a coibir o uso indevido da propriedade alheia.
- 1.22. É de responsabilidade do associado, informar à portaria sempre que um trabalhador deixar de prestar serviço em sua obra, para que não seja mais permitida sua entrada no loteamento.
- 1.23. O associado responderá perante a “VALE DO LAGO” e perante terceiros pelos eventuais danos que vierem a ser causados pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindaste, bate estaca, e demais equipamentos em serviços em sua obra, bem como por danos provocados pelo pessoal de sua obra ou por fornecedores.
- 1.24. É expressamente vedada a ocupação para residência de qualquer construção erigida no lote, enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do “habite-se” pela prefeitura, cuja cópia deverá ser entregue para a “VALE DO LAGO”.
- 1.24.1. A utilização do imóvel só será autorizada se ele estiver com, pelo menos, o corpo principal completamente acabado e pintado, não sendo, portanto, permitido o uso somente da área social da casa se o seu corpo não estiver terminado.
- 1.25. A “VALE DO LAGO” fica autorizada pelo proprietário a efetuar inspeções na obra.
- 1.26. O associado se compromete ao pagamento da taxa de engenharia no valor de 50% (cinquenta por cento) da contribuição associativa mensal correspondente a um lote de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), para análise e aprovação da planta da construção ou reforma que necessite de aprovação na Prefeitura. Em ambos os casos, o associado deve apresentar a planta para aprovação da Vale do Lago antes de obter autorização da Prefeitura.

**Artigo 69º.** Quando da reforma de jardim não deverá ser colocada terra fora do canteiro, principalmente em cima de caixas de esgoto ou de águas pluviais ou em frente das mesmas, evitando assim o entupimento.

**Artigo 70º.** Não é permitida qualquer alteração do muro que circunda o Residencial, inclusive abertura de passagens e construção sobre o mesmo. Qualquer manutenção ou alteração a ser feita somente poderá ser feita pela “VALE DO LAGO”.

**Artigo 71º.** É expressamente proibido lançar lixo, entulho ou qualquer outro tipo de detrito em lote alheio, conforme art. 23, parágrafo único, quando não autorizado pelo associado, que deverá fazê-lo por escrito.

**Artigo 72º.** É proibida nas obras a permanência de lixo, entulho ou qualquer outro tipo de detrito por mais de 20 (vinte dias). Quando tal ocorrer, o Proprietário terá 07 (sete dias) para removê-los., Após comunicação da “VALE DO LAGO” e concedido o prazo para realizar a remoção, em caso de não remoção, o serviço será realizado pela “VALE DO LAGO”, que repassará os custos ao associado, incluindo-os no valor da contribuição mensal.

**Artigo 73º.** Toda e qualquer construção será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia autorização da “VALE DO LAGO” para emprego de outro material, desde que não seja em madeira.

**Artigo 74º.** Não será permitida qualquer construção nos lotes, mesmo que provisória, sem autorização Administração da “VALE DO LAGO”.

**Artigo 75º.** Não será permitida a construção da edificação do prédio secundário (edícula), sem que esteja construído o prédio principal.

**Artigo 76º.** Não será permitida a colocação de alambrados ou tapumes, ou a execução de serviços, que alterem os lotes sem a devida aprovação do projeto construtivo pela “VALE DO LAGO” e pela Prefeitura.

**Artigo 77º.** No recuo frontal de lote somente serão permitidos a construção do abrigo de luz, interfone, telefone e água.

**Artigo 78º.** Todas as ligações elétricas deverão obedecer às normas de segurança impostas pela concessionária, sendo proibido puxar fios de outras obras e especialmente cruzar ruas e lotes. A fiação elétrica deverá sair do abrigo de luz até o ponto de consumo observando uma altura mínima de 3,00 metros.

**Artigo 79º.** Cada edificação deverá ter sua planta aprovada pela “VALE DO LAGO”, para se aferir a adequação da mesma às restrições de acordo com o art. 68, com o objetivo de manter um padrão para a valorização do loteamento. Desta forma 3 (três) vias da planta e 3 (três) vias do memorial descritivo deverão ser entregues à “VALE DO LAGO” que, após analisá-las, entregará ao associado uma liberação para a construção, desde que não existam débitos com a “VALE DO LAGO”, inclusive os devidos por proprietários anteriores.

**Parágrafo Único** - Esta liberação exime a “VALE DO LAGO” de qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto pelo poder público.

**Artigo 80º.** Qualquer alteração do projeto deverá ser comunicada à “VALE DO LAGO”, mesmo no caso de reformas, ampliações ou alterações de estrutura, por meio de novo projeto assinado por responsável técnico.

**Artigo 81º.** Na frente da obra deverá ser fixada, em local visível, placa indicativa do responsável pela obra. Não é permitido colocar placas com anúncios e propagandas/divulgação nas obras.

**Artigo 82º.** Todas as obras de aterro, desterro, estaqueamento, fundações e passagem de tabulações deveram resguardar os níveis da topografia dos lotes lindeiros, não se admitindo a elevação de muros de contenção (arrimo) nas linhas de divisas. Nos casos onde ocorreram cortes ou aterros, por necessidade de elevação das construções e que por ventura tendam a interferir nas faixas de recuos mínimos obrigatórios (2,00m, 3,00m e 5,00m), deve-se manter o perfil natural do lote nessas regiões do terreno ou promover a execução de taludes que tendam aos níveis do perfil natural ao longo de todas essas linhas de divisas. Nessa opção de talude, o recobrimento dessas áreas, deverá ser sempre através do uso de grama, ficando vedada a impermeabilização através de contra pisos (concreto), pisos cerâmicos, etc.

Obs.: Em situações excepcionais é tolerado baldrame de 0,50 metros de altura, acima do nível natural desse trecho, sendo que, nessa situação exige-se o revestimento dessa estrutura, através de reboco/pintura, nas faces que forem aparentes.

**Artigo 83º.** O material empilhável não deverá exceder 1,20 metros de altura, enquanto que as descargas de pedra e areia deverão ser feitas dentro do lote do associado, sempre protegidas dos ventos e das chuvas, de modo a impedir que invadam rua, lotes vizinhos e em especial bueiros e boca de lobo, sempre respeitando o recuo destinado à calçada.

**Artigo 84º.** A entrada de veículos para entrega de material somente será permitida para as obras cadastradas na Portaria.

**Artigo 85º.** A “VALE DO LAGO” se exime de qualquer responsabilidade se algum de seus funcionários diretos ou indiretos receber o material nas obras, pois o mesmo não tem autorização para tal.

**Artigo 86º.** Não será permitido o pernoite de prestadores de serviços e/ou manutenção nas obras e/ou reformas.

**Parágrafo único:** Os mesmos não podem autorizar o acesso de pessoas e/ou entregas na Vale do Lago.

**Artigo 87º.** É proibido fazer massa de cimento na calçada e no asfalto.

**Artigo 88º.** Se, por motivo de força maior, a obra ficar paralisada por mais de 02 (dois) meses, o associado deverá comunicar tal fato à “VALE DO LAGO” por escrito, bem como remover restos de materiais, desmontar barracões para evitar a má aparência e problemas de higiene e segurança do loteamento. A conduta inercial do associado proprietário permitirá que a “VALE DO LAGO” tome todas as providências necessárias, e cobre da unidade o custo dos serviços realizados.

**Parágrafo único -** Em qualquer situação, as obras paralisadas por mais de 06 (seis) meses, o associado arcará mensalmente com a taxa de limpeza do lote, corte de grama da calçada e quintal, que será incluído no boleto da contribuição mensal associativa. A cobrança adicional encerra-se na ocasião da continuidade da execução da obra até sua finalização, contudo, deve o associado apresentar documento formal à administração de macro cronograma da continuidade assinado pelo engenheiro responsável.



**Artigo 89º.** Após a conclusão da obra o lote da mesma deverá estar livre de entulhos, materiais e barracão num prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual a “VALE DO LAGO” notificará o proprietário associado, ficando este passível, após 05 (cinco) dias, de receber multas sucessivas, por infração média, a cada 05 (cinco) dias úteis.

**Artigo 90º.** Compromete-se o proprietário a associado retirar de sua obra todo e qualquer empregado nocivo à segurança, a critério da “VALE DO LAGO”, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da respectiva comunicação, sem prejuízo das providências de ordem policial e judicial que forem tomadas, comunicando-se a ocorrência aos demais associados.

**Artigo 91º.** O proprietário associado responderá perante a “VALE DO LAGO” e perante terceiros, pelos eventuais danos que vierem a ser causados em decorrência de serviços realizados em sua obra, seja dano provocado pelo pessoal ou por fornecedores, às áreas comuns e vias públicas.

**Artigo 92º.** Fica vedado o acesso de veículos com carga superior a 8,5 toneladas por eixo, evitando-se assim danos às vias públicas.

**Artigo 93º.** É dever da “VALE DO LAGO” adentrar o terreno ou construção até sua fase final (portas fechadas) visando à observância do cumprimento das regras relativas à segurança e higiene.

**Artigo 94º.** Nenhum imóvel poderá ser habitado ou utilizado, mesmo em situações esporádicas, sem ter seu corpo principal devidamente concluído em todos os itens (subentenda-se para isso, alvenarias, revestimento das mesmas, lajes, telhados, pisos, hidráulicas, sistema elétrico e inclusive pintura), conforme art. 68, inciso 1.24.1. A Administração da “VALE DO LAGO”, se reserva ao direito de fiscalizar esses detalhes.

**Artigo 95º.** Serão aplicadas medidas corretivas contra os infratores das normas e procedimentos para as construções.

**Parágrafo Único** - Será enviada Notificação com o prazo de 30 (trinta) dias corridos, para a regularização. Passado esse prazo sem a correção da irregularidade, será expedida nova Notificação com o prazo de mais 15 (quinze) dias já com a aplicação da multa, que será cobrada junto no boleto da taxa associativa. Transcorrido o segundo prazo sem a correção na obra, será enviada a terceira Notificação com prazo de mais 7 (sete) dias e multa em dobro. Se, mesmo assim, a correção não for feita, a quarta Notificação dará ciência de que o caso será discutido pelas vias judiciais.

**Artigo 96º.** O não cumprimento deste capítulo dará direito à “VALE DO LAGO” de impedir a entrada de funcionários e/ou materiais na obra do proprietário associado infrator, bem como de tomar as providências cabíveis para embargar as obras que estiverem sendo feitas em desacordo com as normas legais e convencionais, ou ainda promover a sua demolição através da via judicial ou administrativa, providenciando a retirada de entulhos e detritos, cobrando do proprietário associado o custo, acrescido de multa considerada infração média.

## **CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 97º.** Os associados são responsáveis pelos atos de todas as pessoas e pelos veículos que ingressarem na área da “VALE DO LAGO” 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 98º.** Os associados não podem utilizar os funcionários da “VALE DO LAGO” 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** - A “VALE DO LAGO” não é responsável, em nenhuma hipótese, pelas consequências da entrega de chaves ou objetos ao Administrador e aos demais funcionários, nem aos Guardas do serviço de Segurança e Vigilância, que são proibidos de recebê-los.

**Artigo 99º.** Os associados, moradores devem zelar para que a permanência de seus empregados ou prestadores de serviços seja a mínima possível nas áreas comuns.

**Artigo 100º.** Para o ingresso de novos associados, 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 Executiva.

**Artigo 101º.** A Administração da “VALE DO LAGO” e/ou encarregado da segurança acompanhado de diretores espontaneamente ou a pedido do associado, deverá comparecer ao local onde ocorrer infringência deste Regimento, ou de qualquer outra disposição do Estatuto Social, para fazer cessar a atividade irregular. Os autores da atividade irregular deverão acatar a intervenção e cessar imediatamente a atividade de que se trata, ainda que discorde da interpretação da norma regulamentar, podendo, neste caso, levar o assunto à decisão da Diretoria Executiva, se ele não estiver presente no ato.

**Parágrafo Único** - O administrador e/ou guarda de segurança que intervier para cessar atividade irregular deverá comunicar o fato à Diretoria Executiva, para as providências que o caso requerer, além de registrá-lo no Livro de Ocorrências ou fazê-lo por escrito.

**Artigo 102º.** O 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 por meio de relatório ao conhecimento da Diretoria Executiva, indicando as testemunhas e subsídios necessários para a caracterização do evento.

**Artigo 103º.** Qualquer associado que entenda prejudicado por conduta irregular de pessoa no interior da área da “VALE DO LAGO” poderá dirigir-se por escrito, à Diretoria Executiva para fazer cessar a irregularidade, ou pedir providências futuras, neste caso fornecendo as provas disponíveis.

## **CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Artigo 104º.** A Diretoria Executiva não poderá efetuar despesas com atividades diversas das previstas no Estatuto Social, mantendo-se, entretanto, a liberdade administrativa para despesas extras até o limite de 10 (dez) salários mínimos vigentes.

**Parágrafo 1º** - A venda de bens da Sociedade só poderá ser efetuada pela Diretoria Executiva mediante concordância por escrito de todos os membros do Conselho Fiscal Consultivo e desde que o valor de mercado do bem não seja superior a 10 (dez) salários mínimos vigentes.

**Parágrafo 2º** - As atas das assembleias deverão ser distribuídas aos associados até 30 (trinta) dias após a sua realização.

**Artigo 105º.** Os associados ficam sujeitos a zelar pela “VALE DO LAGO”, 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 Executiva.

**Artigo 106º.** Nenhum associado, após receber cópia deste Regimento Interno, poderá invocar desconhecimento de qualquer um de seus artigos, que será considerado perfeitamente conhecido de todos. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Executiva e, quando for o caso, levados à consideração de Assembleia Geral Extraordinária de acordo o Estatuto Social.

O presente Regimento Interno entrou em vigor em 27 de novembro de 2010. Contudo em Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 24/06/2017, foram ratificadas pelos associados às alterações aprovadas em assembleias, que foram posteriores a sua entrada em vigor.

Sorocaba, 22 de fevereiro de 2019.

---

**Ricardo Marcelo Barbosa Cavalieri**  
Diretor Presidente