

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO MORRO DA PENINSULA

REGULAMENTO INTERNO

INTRODUÇÃO

Este Regulamento contém normas gerais de convivência entre os proprietários de lotes e casas no Loteamento e entre estes e a Associação, no que diz respeito à segurança, uso de áreas comuns, normas para ocupação, uso e construção, política ambiental, desmatamento, paisagismo, restrições às construções, aprovação de projetos, obras, sistemas de fiscalização, e demais aspectos de interesse associativo, fixando os limites necessários para cada um em relação à comunidade.

CAPÍTULO I ORGANIZAÇÃO

Artigo 1º - Para cumprir os objetivos estatutários, a Associação está estruturada para melhor gerenciar as áreas respectivas. São eles: Área de Segurança; Área de Conservação e Meio Ambiente; Área Administrativa.

Artigo 2º - A área de Segurança é o responsável pelas ações de orientação, vigilância, controle, prestação de informações, zelo pelos equipamentos e bens da Associação e fiscalização do cumprimento do Estatuto e Regulamento

Interno, colaborando também com as demais áreas os na detecção imediata de irregularidades cuja solução dependa deles.

Artigo 3º - A área de Conservação do Meio Ambiente é o principal responsável pelo Sistema de Gestão Ambiental do Loteamento. Para cumprir tal finalidade cabem-lhe ações de orientação, conscientização, educação ambiental e fiscalização, voltadas para os associados, seus dependentes e funcionários e para seus funcionários .

Além disso, a área de Conservação do Meio Ambiente é o responsável pela limpeza e manutenção das áreas comuns, coleta de lixo vegetal, compostagem, jardinagem, reflorestamento, e a fiscalização de ações contra a fauna e a flora no Loteamento, além da manutenção das caixas e distribuição de água.

Artigo 4º - A área Administrativa é o órgão que coordena as atividades das demais áreas ao mesmo tempo em que fornece o apoio em administração de pessoal, aquisições, contratações, pagamentos de fornecedores, serviços de informática e demais serviços administrativos.

CAPÍTULO II

ÁREA DE SEGURANÇA

A - ACESSO DE VEÍCULOS AO LOTEAMENTO

Artigo 5º - Em obediência à legislação municipal, a Associação controlará o acesso de veículos ao interior do Loteamento, estabelecendo pontos de controle na Portaria Principal .

Artigo 6º - Associados: Serão identificados através de documento expedido pela Segurança onde constarão o nome, o documento de identificação, e o endereço do imóvel.

Artigo 7º - Dependentes: Aos dependentes, serão distribuídos documentos no mesmo modelo dos entregues aos associados, assinalando-se a condição de “dependente”.

Artigo 8º - Convidados: Só será permitido o acesso de convidados de associados que possuam lote edificado ou local para estacionamento em lote não edificado. O veículo do convidado deverá ser estacionado de maneira a não prejudicar a circulação de veículos.

§ 1º - O associado deverá informar previamente , por escrito, os nomes dos convidados. Não existirá lista de convidados permanentes.

§ 2º - O acesso do convidado somente se dará se o associado, ou dependente maior de 18 (dezoito) anos, estiver na residencia. Nesse caso será solicitada sua identificação na portaria, sendo-lhe entregue um cartão de acesso.

§ 3º - Os convidados que não se enquadrarem no descrito acima serão tratados como visitantes.

§ 4º - Quando promover festas ou recepções, o associado deverá enviar à Associação, com antecedência , uma relação dos convidados. Essa relação terá validade apenas para o evento.

Artigo 9º - Fornecedores e prestadores de serviços: Receberão cartão de acesso podendo ser acompanhados e monitorados aos locais de destino.

§ 1º - Quando for necessário retirar qualquer equipamento ou aparelho doméstico para consertos ou reparos, será exigida autorização expressa do associado, sendo o fato registrado pela área de Segurança.

§ 2º - As entregas de mercadorias e materiais de construção e móveis serão feitas de segunda a sexta, sendo proibida aos sábados, domingos e feriados. Excepcionalmente aos sábados serão autorizadas entregas de móveis, com prévio aviso e autorização da portaria,

B - DO TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Artigo 10º - A velocidade limite no interior do Loteamento é de 30 km/h.

Artigo 11º - É proibida a circulação de ônibus, lotações, utilitários e qualquer outro veículo de transporte coletivo, excetuados as vans escolares.

Artigo 12º - É proibido o estacionamento permanente de barcos, carretas e reboques ou similares, nas laterais das vias ou nas praças .

Também é proibido o estacionamento permanente de veículos cujo morador não esteja presente no imóvel.

Artigo 13º - Ao associado que infringir ou for responsável por qualquer pessoa que infrinja as proibições acima listadas será aplicada a multa de um salário mínimo .

C - DO SISTEMA DE SEGURANÇA

Artigo 14º - A Associação manterá uma Área de Segurança com pessoal próprio, devidamente registrado e legalizado nos órgãos governamentais.

Artigo 15º - A atuação da Área de Segurança é prioritariamente de prevenção e vigilância. Sua ação se dará por intermédio de agentes fixos e de rondas feitas por automóveis, motocicletas, bicicletas e a pé.

Artigo 16º - É de inteira responsabilidade do associado o fechamento das portas e janelas, quando do término de uso temporário da residência.

§ 1º - Nas rondas, quando não estiver presente o associado e desde que haja sua autorização escrita para tal, o vigilante fará averiguação externa nas portas, janelas ou outros acessos da residência, para verificar se permanecem fechados. Caso encontre aberto, comunicará de imediato ao Inspetor do turno, o qual entrará em contato com o associado, solicitando autorização para fazer

uma averiguação completa na residência, registrando o fato em Boletim de Ocorrências Interno.

§ 2º - A Associação não assumirá responsabilidade por furtos, roubos ou extravios ocorridos nas residências, bem como não será responsável pela guarda de chaves e objetos, nem pelo seu uso ou entrega nas residências dos associados.

Artigo 17º - A Área de Segurança poderá fazer inspeção visual de veículos com o intuito de prevenção de práticas ilegais ou criminosas.

Artigo 18º - Caso alguma anormalidade na área do Loteamento ultrapasse os limites de competência da área de Segurança serão acionadas as autoridades policiais competentes.

Artigo 19º - O associado responderá pelos danos aos bens da Associação que ele, seus dependentes, convidados ou funcionários vierem a danificar, devendo providenciar as suas próprias expensas, seu retorno às condições originais.

§ Único - Caso os danos não sejam reparados dentro do prazo de 30 dias, a Associação fará os serviços, promovendo a cobrança da despesa na contribuição associativa mensal do associado.

Artigo 20º - A Associação manterá um sistema de cadastro e controle de funcionários dos associados. Assim fica estabelecido que:

§ 1º - Todos os funcionários dos associados receberão um crachá de identificação e preencherão uma ficha cadastral para arquivo na área de Segurança. Para tanto, é necessário que o associado apresente seu funcionário ao escritório da Associação, informando função, data de início da contratação e horário de trabalho a ser cumprido. Será registrada, diariamente, a entrada e saída do funcionário do Loteamento.

§ 2º - No caso de empreiteiros de obras, ou empresas construtoras, segue-se a mesma rotina, sendo responsabilidade do associado apresentar o empreiteiro ou a empresa, e destes a obrigação em apresentar uma listagem daqueles que trabalharão na obra ou na prestação de serviço contratado.

§ 3º - Todos os funcionários que estiverem no Loteamento deverão portar o crachá de identificação.

§ 4º - Os associados, antes de efetivarem a contratação de funcionários, poderão encaminhar os nomes dos candidatos ao Departamento de Segurança para pesquisas de antecedentes.

§ 5º - O acesso de convidados de funcionários de associados aos respectivos imóveis somente será permitido com a autorização desses associados. Os funcionários não poderão autorizar acesso de veículos ao Loteamento.

CAPÍTULO III

ÁREA DE CONSERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

A – POLÍTICA AMBIENTAL e SISTEMA DE GESTÃO AMBIENTAL

Artigo 21º - Política Ambiental – A Associação, em suas atividades de administração da operação e manutenção do Loteamento, está empenhada em ser uma referência de gestão ambiental no litoral paulista. Para tanto, tem em conta os seguintes princípios:

- a) Cumprir a legislação ambiental e demais requisitos subscritos;
- b) Melhorar continuamente seu desempenho ambiental, com metas planejadas e indicadores consistentes;
- c) Prevenir a poluição, cuidando em especial dos resíduos e dos esgotos;

d) Conservar a área verde sob sua responsabilidade, investindo em monitoramento, educação e comunicação;

e) Buscar parcerias que viabilizem projetos para o manejo da área do loteamento;

f) Buscar a conscientização dos associados quanto aos seus próprios impactos ambientais.

Artigo 22º - Coerente com a política ambiental, manterá um sistema de gestão ambiental estabelecendo procedimentos para todo o público interno, visando a manutenção e melhoria contínua das condições ambientais do Loteamento.

Artigo 23º - Esse sistema de gestão é parte do sistema de gestão global da Associação utilizada para desenvolver e implementar sua política ambiental e para gerenciar seus aspectos ambientais. Inclui equipamentos, pessoas, procedimentos, atividades, direitos e deveres, e demais recursos utilizados em sua implementação e manutenção.

Artigo 24º - Periodicamente a área de conservação e meio ambiente fará inspeções nas áreas verdes para prevenção e constatação de eventuais danos ambientais. Constatada alguma irregularidade comunicará imediatamente ao IBAMA E POLICIA FLORESTAL para as medidas decorrentes.

– DAS INTERVENÇÕES NA COBERTURA VEGETAL

Artigo 25º - Na elaboração do projeto de uso e ocupação do lote por uma residência, deverão ser considerados os espécimes vegetais existentes em cada lote, adotando-se a máxima preservação possível. Atenção especial deverá ser dada à preservação dos espécimes ameaçados de extinção.

Artigo 26º - O associado será autorizado a iniciar o desmatamento do lote somente após ter o projeto aprovado pela Prefeitura e autorização dos órgãos ambientais.

§ 1º - É expressamente proibida a execução de qualquer intervenção na vegetação das áreas adjacentes aos lotes, sejam esses lotes ou áreas verdes.

§ 2º - Na área de domínio da Associação, existente entre o lote e a rua, poderá ser permitido ao associado que faça a manutenção do paisagismo local em continuidade ao existente em seu lote. A associação poderá intervir, a qualquer momento, nesses locais sem a necessidade de anuência ou permissão do associado.

Artigo 27º - Qualquer intervenção no lote, seja para fins de conhecimento, sondagem, medição, levantamento topográfico, bosqueamento, etc., somente será autorizada quando o associado estiver de posse das licenças ambientais e demais documentações pertinentes. A data e o nome do responsável pelos serviços deverão ser comunicados previamente à Associação que irá fiscalizar sua execução.

Artigo 28º - Caso o associado não inicie a obra dentro de 180 dias corridos após o início do desmatamento, ele deverá providenciar o replantio do lote, com espécimes nativos da Mata Atlântica.

§ 1º – O mesmo tratamento deverá ser dado quando a obra permanecer interrompida por mais de 180 dias corridos.

§ 2º - O descumprimento dos prazos acima sujeitará o associado à multa de um salário mínimo mensal, que será calculada entre a data da transgressão dos prazos e o início do replantio.

Artigo 29º - O projeto paisagístico final deverá prever o plantio de, no mínimo, 20 espécimes arbóreos originais da Mata Atlântica, bem como contemplar que o lote mantenha o máximo de sua área com vegetação nativa, devendo ainda considerar:

a) Plantio de espécies cujo sistema radicular promova a contenção do solo com topografia acidentada;

b) Plantio de espécies floríferas e frutíferas para alimentação de pássaros e animais silvestres;

c) A não utilização de plantas tóxicas ornamentais, tais como: Espirradeira (*Nerium oleander*), Espatódea (*Spathodea enilolica*), Caracasana (*Euphorbia caracasana*), entre outras.

§ 1º - A contribuição associativa mensal só deixará de ser cobrada como “obra” após a constatação pela SASIP da execução do projeto paisagístico nos moldes acima.

C – INTERVENÇÕES NA FAUNA NATIVA

Artigo 30º - É proibido qualquer tipo de ação sobre os animais nativos da Mata Atlântica, tais como captura, caça, apreensão, montagem de armadilhas, etc.

Artigo 31º - No caso de encontro de animais peçonhentos, a Associação deverá ser comunicada para que providencie sua remoção com os requisitos de segurança necessários.

Artigo 32º - Os animais domésticos deverão permanecer retidos no interior dos lotes dos associados. É ilícito penal, previsto no Código Florestal, a soltura desses animais dentro de área de preservação ecológica ou floresta sujeita a regime especial.

Artigo 33º - O trânsito de cães nas vias do Loteamento deverá sempre ser feita com coleiras e guias de condução. No caso de cães das raças “pit bull”, “rottweiler”, “mastim napolitano” e outras com características agressivas deverão, além dos itens acima, ser conduzidos com focinheira.

Artigo 34º - A desobediência aos artigos acima sujeitará o infrator à multa de um salário mínimo , além da comunicação as autoridades ambientais competentes.

C – DA COLETA DE LIXO

Artigo 35º - O lixo domiciliar, devidamente acondicionado em sacos plásticos, deverá ser disposto em lixeiras colocadas em frente ao respectivo lote.

§ 1º - Para melhor apresentação do loteamento, orienta-se que o lixo seja colocado em lixeiras móveis, de plástico, na cor verde e com rodízios, sendo movimentada para a frente do lote, pelos funcionários do associado;

§ 2º - O lixo nunca deverá ser colocado no chão. Aquele que estiver nessa situação, será feito um registro. No caso de reincidência, sujeitar-se-á o infrator à multa de um salário mínimo vigente à época da infração.

Artigo 36º - O lixo vegetal, assim entendido os pequenos detritos de jardinagem, podas, corte de grama, etc., deverá ser colocado em frente a residência pelos caseiros ou jardineiros do associado e será coletado, diariamente, de 2ª a 6ª feira péla manhã, até as 12 horas. A colocação após esse dia, sujeitará o infrator à multa de um salário mínimo vigente à época da infração.

§ 1º – A Associação não executará serviços de jardinagem, paisagismo, corte e podas de árvores e o respectivo transporte, em lotes particulares.

.

;

D - DA OBRA

Artigo 37º -O associado estará autorizado a iniciar suas obras ,somente após o recebimento e apresentação do alvará de obras expedido pela Prefeitura

Municipal do Guarujá e as autorizações dos órgãos ambientais competentes, é que o associado estará autorizado a iniciar suas obras.

Artigo 38º – O desmatamento e o canteiro de obras deverão ter aprovação da Associação, sendo liberados somente após a verificação da:

a) demarcação da área a desmatar e de espécimes vegetais que possam ser aproveitados no paisagismo;

b) habitabilidade, a existência de um padrão de entrada de energia elétrica e água no canteiro de obras, conforme normas da companhia concessionária local .

c) existência de instalações sanitárias e sua ligação ao sistema de esgoto do Loteamento.

Artigo 39º - O canteiro deverá ser cercado com um tapume de placas pré-moldadas , que deverá ser pintado na cor verde escura e adequadamente mantido em suas características originais durante todo período de execução da obra. Na hipótese disto não ocorrer, o associado será notificado e a Associação providenciará a sua manutenção, e os custos serão debitados na contribuição associativa mensal do associado.

§ 1º – Quando a declividade do terreno indicar e quando a implantação dos tapumes de concreto oferecer riscos de danos à cobertura vegetal, após avaliação das Áreas de Conservação e Meio Ambiente , o material poderá ser substituído, nas divisas laterais e nos fundos, por outro material que mantenha a inacessibilidade da obra e da área verde limítrofe.

§ 2º - Os tapumes das obras que não forem iniciadas num prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da aprovação pela Prefeitura, deverão ser removidos e recolocados apenas no início efetivo das obras.

Artigo 40º - Os construtores, empreiteiros, projetistas e fornecedores deverão ser orientados pelo associado no cumprimento do presente regulamento e em relação às normas de segurança, sendo o associado solidário a quaisquer atos por eles praticados dentro do Loteamento.

Artigo 41º - As obras deverão ser realizadas integralmente dentro dos limites do lote, não se admitindo em nenhuma hipótese a utilização das calçadas, ruas, áreas verdes como depósito ou bota-fora de quaisquer materiais, ainda que provisoriamente, sem a utilização de caçambas.

Artigo 42º - As obras poderão ser realizadas nos dias úteis, de segunda à sexta-feira, no horário de 08:00 às 18:00 horas. Aplicam-se as mesmas restrições de horário à utilização de máquinas de cortar grama e máquinas lavadoras, maquitas, ou outros aparelhos que façam ruído.

Artigo 43º - No início de cada ano a Diretoria definirá o calendário anual para a paralisação das obras, levando-se em consideração os dias da semana em que recairão os feriados naquele ano. Tal definição será entregue aos associados, para que os interessados possam fazer sua programação anual.

Artigo 44º - Não será permitido o alojamento de funcionários na obra,

Artigo 45º. – Os proprietários deverão recomendar aos profissionais responsáveis pela obra que sejam utilizados para entrega de materiais, caminhões de pequeno porte, para preservar o calçamento das ruas.

Artigo 46º - Todo bota-fora e restos de obra deverão ser removidos para fora do Loteamento em veículos apropriados para tal, de forma a não danificar nem sujar o sistema viário. O descumprimento desse artigo sujeitará o infrator a multa de um salário mínimo.

E - DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 47º - A Associação, por intermédio da Área de Segurança, zelará pelo cumprimento das normas e disposições estabelecidas neste capítulo, tendo as seguintes atribuições:

a) liberar o lote para eventual desmatamento e instalação do canteiro de obras mediante a apresentação conjunta das licenças ambientais pelos órgãos responsáveis, do alvará expedido pela Prefeitura Municipal do Guarujá ;

b) interromper as obras a qualquer tempo, se elas não estiverem sendo executadas de acordo com o projeto ou com as normas de procedimento que foram estabelecidas neste capítulo e no Estatuto ;

c) verificar na periodicidade que julgar conveniente, as instalações do canteiro de obras e sua correspondência com as normas e padrões aqui estabelecidos e comunicar ao proprietário, seu representante ou preposto presente as providências necessárias para regularização dos trabalhos, inclusive a determinação da interrupção das obras e interrupção do fornecimento de serviços da Associação para o lote, tais como água e coleta de lixo.

d) verificar a conclusão das obras, para que fique caracterizada a mudança de categoria da Contribuição Social ;

Artigo 48º - Qualquer desrespeito às normas especificadas nesse Capítulo redundará nas penalidades previstas no Estatuto da Associação.

F - DA CONCLUSÃO DA OBRA.

Artigo 49º - A Associação considerará uma obra concluída alterando, em consequência, a classificação da contribuição, quando, de forma simultânea, constatar que:

a) as obras relativas à construção principal estão finalizadas de acordo com projeto apresentado;

b) O local está completamente limpo dos restos de obras e o canteiro de obras foi desmontado e removido do local;

c) As áreas vizinhas ao lote não apresentam vestígios de restos de obras ou com alterações não recuperáveis devido às obras realizadas;

d) As ligações definitivas de utilidades estão executadas e os lotes ligados ao sistema de esgoto do Loteamento, com caixa de gordura, fossa séptica com dispositivo para retenção de objetos estranhos ao sistema;

e) Os acessos de pedestres e de veículos estão concluídos.

G - SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA

Artigo 50º - A Associação fornecerá água encanada tratada, que será cobrado pelo mesmo valor unitário praticado pela concessionária de água no Estado de São Paulo.

Artigo 51º - Quando ações ou detritos decorrentes de obras e serviços em andamento nas unidades do loteamento vierem a danificar o sistema viário ou causar entupimentos de rede de águas fluviais e de esgoto, a Associação corrigirá o problema e fará a cobrança do responsável junto a sua contribuição associativa mensal.

Artigo 52º - Contribuição Associativa

§ 1º - As contribuições associativas terão seu vencimento fixado no quinto dia do mês seguinte a que se referem;

§ 2º - A classificação dos valores das contribuições tem a correlação abaixo, tendo como fator de referência a cobrança de casa. Essa correlação poderá ser alterada por decisão do Conselho de Administração, referendada em Assembléia Geral Ordinária:

Casa = 1

Casa com dois lotes - 2

Obra = 2

Terreno com infra-estrutura = 0,35

Terreno sem infra-estrutura = 0,10

§ 3º - A classificação da contribuição associativa de cada lote será feita no dia 15 de cada mês, após vistoria no loteamento para verificação de unidades que estejam em obras. Serão considerados aspectos de segurança e tráfego de veículos, aspectos ambientais e aspectos de infra-estrutura.

§ 4º - Poderão ser juntadas na cobrança da contribuição associativa, outras despesas relativas a materiais e serviços reembolsáveis utilizados pelo associado e seus dependentes.

§ 5º - Indenizações de danos em bens comuns da Associação e indenizações de serviços prestados serão incluídos junto a contribuição associativa mensal.

§ 6º - Qualquer prestação de serviço reembolsável será oferecido somente ao associado com o pagamento em dia da contribuição associativa.

Artigo 53º - O contato da Associação com seu associado será mantido, prioritariamente, por correio eletrônico razão pela qual o associado deverá manter atualizado seu e-mail junto à administração.

Artigo 54º - A alteração de nome do proprietário do lote, no cadastro da Associação, somente será permitida mediante o envio de cópia de escritura ou compromisso de compra e venda que identifique o novo proprietário.

§ 1º - É responsabilidade do associado a informação por escrito de qualquer alteração em seus dados cadastrais.

CAPÍTULO VIII- DAS OBRIGAÇÕES DE BOA CONVIVÊNCIA

Artigo 55º - São obrigações dos associados da Associação:

- a)** Guardar decoro e respeito às coisas comuns e nas unidades autônomas, não as usando, nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles aos quais se destinam;

- b)** Não usar as unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para atividades que não sejam puramente de cunho familiar;

- c)** Não estender roupas ou tapetes nas janelas, ou em outros locais visíveis ao exterior;

- d)** Não manter nas unidades autônomas substâncias ou aparelhos susceptíveis de causar acidentes, mal estar ou incômodo aos moradores;

- e)** Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas de circulação, estacionamento, praias, etc.;

- f)** Não permitir a realização de recreação ou jogos em áreas que não tenham sido destinadas para esse fim;

- g)** Não fazer ruídos, usar equipamentos sonoros ou instrumentos musicais em volume que possa incomodar os moradores vizinhos;

- h)** Responsabilizar-se pelos atos praticados por seus empregados;

- i)** Não utilizar fogos de artifício no interior do loteamento, sem autorização da associação.

Artigo 56º - O descumprimento de normas deste capítulo sujeitará o infrator a multas de um salário mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 57º - Toda queixa, reclamação, reivindicação ou sugestão, deverá ser formalizada por correspondência encaminhada a Diretoria.

Artigo 58º. - A alegação de desconhecimento de qualquer disposição prevista neste Regulamento não será considerada como justificativa.

Artigo 59º - Fica eleito o foro da Comarca de Guarujá, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra do presente Regulamento.

Artigo 60º - O presente regulamento entra em vigor nesta data., podendo ser alterada de acordo cós os interesses da Associação

Artigo 61º - A cópia deste regulamento, estará disponibilizada no site da administradora Danimar.

São Paulo, 10. de janeiro de 2012