

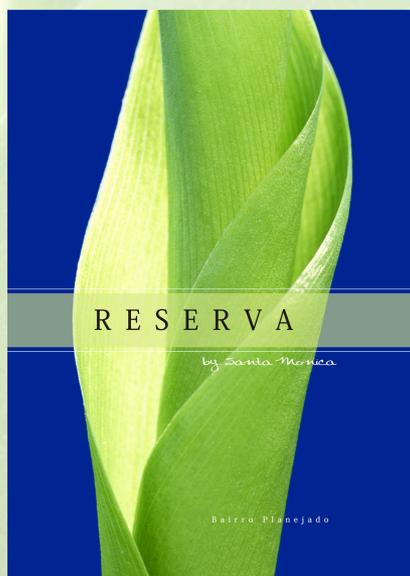
NORMAS DE CONVIVÊNCIA

ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ANEXO III.a

R E S E R V A

by Santa Monica



Planejado

MANUAL DE NORMAS DE CONVIVÊNCIA NA "ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL SANTA MONICA - UNIFAMILIAR"

5 As normas e limitações a seguir delineadas têm por finalidade assegurar o uso
apropriado e normatizar o convívio e as diversas atividades dentro da Associação
Residencial e a relação de seus associados com a Associação Comercial. Visam
incentivar as melhores condições possíveis de convívio social e a valorização
patrimonial de todas as residências, preservando e harmonizando os interesses da
10 comunidade.

Conforme Estatuto do Residencial Santa Monica, o presente Manual foi elaborado
pela Diretoria com a finalidade de explicitar, detalhar ou operacionalizar os
dispositivos aqui contidos, submetido à aprovação do Conselho Deliberativo.

Leia-o com atenção. É sua obrigação cumpri-lo e fazê-lo cumprir.

15 I) VISÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO

A Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica – Unifamiliar.

A Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica – Unifamiliar está
inserida em um empreendimento que, por sua localização estratégica e o alto
20 padrão da infra-estrutura básica e de lazer concebida, levam-no à condição de
"destino", ou seja, um local que se tornará referência em termos de residência
sofisticada, com grandes atrativos de lazer.

A Associação congrega os lotes unifamiliares do empreendimento.

Ao adquirir um lote de terreno no Residencial Santa Monica, o proprietário ou
25 titular de direito passa a fazer parte automaticamente, por expressa manifestação
de vontade exarada no documento aquisitivo ou por tácita adesão, da Associação

dos Proprietários do Residencial Santa Monica - Unifamiliar, na condição de associado titular, estando sujeito às condições estabelecidas no Estatuto da Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica - Unifamiliar. E também,
30 automaticamente será admitido no quadro social do CLUBE, com tantos títulos quanto os lotes adquiridos, estando ainda sujeito às demais condições do referido Estatuto e Normas de Utilização do Clube.

O Estatuto Social da Associação, em seu Capítulo I – Artigo 3º, Parágrafo 1º, prevê as atividades a serem desenvolvidas pela Associação, conforme objetivos de
35 proteção patrimonial, proteção ambiental, disponibilização de serviços básicos e de comodidade de seus associados.

Contribuições Mensais

Todos os associados titulares são obrigados a contribuir financeiramente para o cabal desempenho pela Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica
40 - Unifamiliar de suas atividades e para sua manutenção, na forma e no prazo que forem estabelecidos, as contribuições ordinárias e extraordinárias, taxas e encargos sociais, previstos no Estatuto Social e/ou fixadas através de resoluções das Assembléias, submetidas à sua apreciação por propostas da diretoria, previamente homologadas pelo Conselho Consultivo.

II) DIREITOS DE CADA ASSOCIADO

- 1) usar das partes de propriedade e uso comuns, bem como aquelas de uso comum, mas reservadas como de utilização exclusiva, conforme referido, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, o estatuto e o regimento interno;
- 50 2) convocar assembléia geral, pela forma prescrita no estatuto, e a ela comparecer, discutir, deliberar e votar;
- 3) examinar livros e arquivos da Associação;
- 4) formular queixas e reclamações, por escrito, à Diretoria;
- 5) recorrer das decisões proferidas pela Diretoria à Assembléia Geral.

55 **III) OBRIGAÇÕES DE CADA PROPRIETÁRIO**

- 1) atualizar seu endereço constante nos registros da Associação, devendo o endereço indicado ser, obrigatoriamente, no território brasileiro;
- 2) permitir à Administração e seus prepostos, empregados, ou não, da Associação, acesso às áreas de uso comum, mas reservadas à utilização exclusiva, para fins de execução de obras ou serviços necessários;
60
- 3) executar, em seu próprio lote e às expensas próprias, obra e serviço, desde observado o disposto no presente estatuto, no instrumento de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo, na NGB – Norma de Uso e Gabarito que faz parte integrante do Memorial de Loteamento, nos quais o proprietário se sub-roga integralmente, no ato da assinatura do respectivo instrumento de aquisição, em caráter irrevogável e irretratável, mesmo que o respectivo título aquisitivo não faça qualquer menção ao disposto nos Estatutos do empreendimento;
65
- 4) destinar o lote à finalidade prevista no Estatuto da Associação, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- 5) não obstruir passagens e vias de circulação interna da Associação, sendo vedado o trânsito e estacionamento de veículos fora dos locais para tanto fixados, conforme disposto no instrumento de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do Empreendimento.
70
- 6) submeter ao Diretor de Obras, eventual pedido de autorização para promover reforma ou qualquer outro tipo de obra estrutural na parte interna de seu lote ou nas áreas comuns de utilização exclusiva, bem como para realizar a pintura das paredes externas, de acordo com as Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do Empreendimento.
75
- 7) não praticar ou permitir que pratiquem ginástica, jogos ou qualquer atividade recreativa ou esportiva nas partes comuns da Associação, exceto nas áreas para tanto destinadas;
80
- 8) não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva, conforme estabelecido no instrumento particular de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do Empreendimento.

85 9) não instalar, em desacordo com o estabelecido no instrumento particular de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do Empreendimento, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;

10) submeter ao Diretor de Obras, eventual pedido de autorização de poda ou corte de árvore localizada na área reservada como de utilização exclusiva de seu lote, sendo que o atendimento a tal pedido ficará condicionado, em primeira análise, à observância da legislação aplicável à espécie e ao disposto no instrumento particular de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do Empreendimento ;

95 **IV) RESTRIÇÕES**

1) não construir e nem executar alterações , sem a aprovação do Diretor de Obras e sem observar o instrumento de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do loteamento, obedecendo as normas de ocupação, urbanização, defesa ambiental e controle da harmonia arquitetônica das edificações e reformas a serem executadas pelos proprietários ou adquirentes de lotes, visando resguardar a concepção original do projeto elaborado.

2) não construir ou reformar, sem autorização do Diretor de Obras e em desacordo com o instrumento particular de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo do empreendimento, normas ambientais, de ocupação e urbanização nas partes de uso comum, bem como nas áreas de utilização exclusiva de cada lote.

V) CONVÍVIO NAS ÁREAS COMUNS

1. ENTRADA E SAÍDA DO RESIDENCIAL SANTA MONICA

110 É obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar ao Residencial Santa Monica.

O acesso ao Residencial Santa Monica será permitido apenas aos Proprietários dos lotes, ou a pessoas expressamente por estes autorizadas, em sua companhia, em formulário próprio, por solicitação no Portal de Serviços do Residencial Santa Monica ou diretamente com a administração.

115 Os Proprietários que alugarem suas casas deverão providenciar Relação dos Contratantes, informando o prazo da locação, ficando por eles responsáveis perante a Associação, respondendo por seus atos, ações ou omissões.

120 Convidados eventuais somente serão admitidos através de autorização, não superior a 30 (trinta dias), emitida pelo Proprietário do lote ou pessoa por ele autorizada, que ficará retida na portaria, sendo facultado ao porteiro, exigir a identificação, mesmo quando o acesso se der dentro de veículo com selo de identificação. Fica certo que todos os atos praticados por convidados estarão sob a responsabilidade do associado que lhes autorizou a entrada.

125 Todos os Proprietários de lotes poderão emitir os convites autorizadores de ingresso no Residencial Santa Monica, os quais deverão obedecer as seguintes informações:

- a) nome completo do proprietário;
- b) casa;
- c) nome completo e número do documento de identidade do convidado;
- 130 d) prazo de validade (não superior a 30 dias);
- e) assinatura do titular ou pessoa autorizada.

135 Os veículos dos Proprietários dos lotes, e seus familiares, deverão utilizar o "Selo de Identificação de Veículos ou outra ferramenta de controle", que será solicitado à Administradora da Associação, mediante correspondência assinada pelo Proprietário, informando o respectivo lote, e os seguintes dados dos veículos:

- a) Marca e modelo;
- b) Cor;
- c) Placa (completa)
- d) Nome do proprietário do veículo.

140 Todos os veículos que forem autorizados, mediante prévio aviso a administração, a entrar no Residencial Santa Monica deverão estar identificados por crachá a ser

colocado em local visível, que o caracterize como visitante, funcionário ou prestador de serviço, providência a ser tomada pela administração. Sobre o procedimento do Condutor desse veículo, sob qualquer aspecto, responderá
145 perante a Associação o associado que autorizou seu o ingresso, responsabilidade essa limitada ao estabelecido pelo Código Nacional de Trânsito.

As entradas e saídas são feitas pela portaria única, sendo nesse local controlado o acesso de proprietários, visitantes, serviçais, operários, fornecedores, entregadores, empregados da associação, etc.

150 Somente será permitida a entrada de veículos de fornecedores e entregadores no horário das 7:00 às 17:00 horas em dias úteis, no que diz respeito a serviços de obras. Com relação a serviços de manutenção de emergência e serviços *delivery*, a entrada é livre desde que autorizada pelo associado. Qualquer outra situação extraordinária poderá ser autorizada pela Administração, preferencialmente, com
155 antecedência.

Os funcionários de associados e de prestadores de serviços autorizados a entrar no Residencial Santa Monica deverão ser orientados a circular em suas dependências adequadamente vestidos.

Os funcionários que residem nas casas de associados poderão receber visitas, desde que expressamente autorizadas pelos proprietários/associados responsáveis, com a devida identificação, através de carta à administração, pelo Portal de Serviços ou ainda em formulário próprio.
160

Poderá ser feita a critério da vigilância e da administração da associação, revista em quaisquer veículos que adentram às dependências do Residencial Santa
165 Monica, ainda que expressamente autorizados pelos proprietários.

Os funcionários da Associação ou de empreiteiros por eles contratados deverão ser cadastrados junto à administração da Associação Residencial Santa Monica, trazendo para tanto cópia do RG, CPF/MF, atestado de antecedentes e fotos coloridas 3X4 datadas, para confecção de crachá de uso obrigatório. A
170 administração poderá solicitar aos funcionários que exponham o conteúdo dos volumes que estejam portando.

Após o término de obras, serviços ou dispensa de funcionários o associado fica responsável pela devolução física dos crachás à Administração, para sua devida baixa no sistema de controle.

175 Recomenda-se aos Associados, para simplificar e agilizar os controles da portaria, que façam um pedido escrito ou uma ordem de compra de forma tal que, mantida a formalidade de identificação dos fornecedores, a autorização à entrada possa ser dada sem prévia consulta aos Associados.

180 Em caso de dúvidas os Vigilantes deverão consultar a Administração antes que seja concedida a autorização de entrada.

2. TRÂNSITO E CONDIÇÕES DE VEÍCULOS

A velocidade máxima permitida em quaisquer ruas do Residencial Santa Monica é de 30 Km/h, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo.

185 No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar a Administradora, que providenciará a remoção do veículo, correndo por conta do Proprietário do lote, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.

190 Somente será permitida a circulação de veículos dos Proprietários de lotes, e que estejam sendo conduzidos por pessoas devidamente habilitadas, ou seja, portadoras da respectiva Carteira de Habilitação, específica para o tipo de veículo.

É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, inclusive esportivo, nas Áreas Verdes.

O acesso a estas áreas somente poderá ser feito pelos veículos de Serviço da Associação.

195 Nas ruas internas de circulação do Residencial Santa Monica, bem como nas áreas verdes, fica expressamente vedado o tráfego de:

a) veículos que não estejam em boas condições de conservação, principalmente no que se refere aos freios e escapamentos;

b) mini-buggies, motonetas, triciclos e quadriciclos;

200 c) caminhões com mais de 08 (oito) toneladas de carga.

A Administração da Associação poderá solicitar a presença de autoridades de trânsito local, para a instalação de radares eletrônicos, visando a verificação da velocidade, e ensejando a aplicação de multa pela autoridade competente, prevista no Código de Trânsito, sem prejuízo de multa que será aplicada pela administração da Associação, que consistirá no mesmo valor estipulado legalmente pelo CNT para a infração cometida.

A administração da Associação poderá, a seu exclusivo critério, chamar as autoridades para que inspecionem veículos que estejam em estado de conservação duvidoso, aplicando-se as devidas sanções legalmente previstas. O associado que autorizar a entrada destes veículos no Residencial Santa Monica ciente da irregularidade antes mencionada, obrigando a administração a tomar as providências previstas neste Manual, será responsabilizado perante a Associação, incidido sobre ele uma multa.

É expressamente proibida a condução de veículos por menores de idade, ou pessoas que não possuam a devida habilitação.

Verificada esta infração, não obstante a aplicação de multa pela autoridade competente (que poderá ser chamada às dependências do Residencial Santa Monica , a critério da administração), será imposta ao associado responsável pelo condutor e/ou pelo veículo, multa que consistirá no mesmo valor estipulado legalmente pelo CNT para a infração cometida.

A critério da Administração, da Diretoria e do Conselho Deliberativo e independente das providências que poderão ser tomadas juntos às autoridades competentes relativamente à matéria aqui abordada, a Associação poderá firmar convênio com estas autoridades, para vigorar na associação, de acordo com as necessidades, com a conseqüente prestação de contas aos associados.

3. LIXO

A Associação realiza a coleta seletiva do lixo produzido pelas residências.

230 A coleta seletiva aumenta a vida útil dos aterros sanitários e diminui a contaminação ambiental, reduz o consumo energético e de materiais na produção dos materiais que dele se utilizam e ainda cumpre a função social de retirar catadores do lixão.

Cabe a cada associado fazer a sua parte: selecionar o lixo caseiro e depositar os materiais recicláveis em coletores diferenciados. O meio ambiente e a sociedade agradecem.

235 O lixo doméstico das casas deverá ser acondicionado separadamente, em sacos plásticos, com materiais orgânicos e recicláveis e deverá ser colocado em containeres plásticos especificados pela Administradora da Associação

240 Os moradores deverão depositar os sacos de lixo nas lixeiras tipo padrão somente nos dias de coleta, que será feita pelos prestadores de serviços, conforme abaixo descrito:

A administração informará os dias específicos de coleta de lixo.

De forma a garantir a perfeita separação do lixo reciclável, a administração recomenda a utilização do seguinte esquema de cores:

- Sacos de lixo de outras cores, que não preta: Lixo reciclável;
- 245 • Sacos de lixo na cor preta: Lixo comum ou orgânico.

Resíduos e entulhos de obras deverão ser acomodados em compartimentos específicos (caçambas) a serem contratados pelo morador. Estes detritos não deverão ser misturados ao lixo doméstico, sob pena de aplicabilidade de multa.

250 A ausência de lixeira nas condições estabelecidas, após notificação formal pela administração da Associação, ensejará multa ao infrator equivalente a 50% do valor da despesa mensal da Associação prevista para o rateio total para 1 (um) lote, na previsão orçamentária vigente à época da infração, aprovada em Assembléia Geral Ordinária, progressiva em caso de reincidência.

255 O lixo proveniente de jardins poderá ser retirado pela Associação, através de solicitação dos Proprietários à Administradora, cobrando-se o valor especificado na

tabela de preços e serviços a serem prestados pela Administradora, por esta última oportunamente elaborada.

260 O lixo proveniente de obras deverá ser retirado pelo Proprietário, ou poderá ser retirado pela Associação através de solicitação dos Proprietários à Administradora, que verificará a disponibilidade de maquinário, cobrando-se o valor especificado na tabela de preços e serviços a serem prestados pela Administradora, por esta última oportunamente elaborada.

265 A critério da Diretoria e da Administradora, entulho e materiais dispostos irregularmente serão retirados pela Associação, cobrando-se do Proprietário do lote responsável, o valor indicado na tabela de serviços, além da multa equivalente a 50% do valor da despesa mensal da associação prevista para o rateio total para 1 (um) lote.

270 Visando a manutenção da limpeza do Loteamento, o lixo doméstico será recolhido em dias e horários previamente informados pela Administração, devendo os resíduos ser depositados nas respectivas lixeiras fechadas para o devido recolhimento em tais datas.

275 Não é permitido jogar lixo ou entulhos de qualquer natureza em terrenos de terceiros, nas vias de circulação ou áreas de uso comum. Tal infração ensejará ao infrator, sem prévia comunicação, multa equivalente ao valor da despesa mensal de associação prevista para o rateio total para 1 (um) lote, na previsão orçamentária vigente à época da infração, aprovada em Assembléia Geral Ordinária, progressiva em caso de reincidência.

280 Cabe ressaltar ainda que, havendo resíduos que possam contaminar o subsolo e lençol freático, os órgãos ambientais poderão ser acionados e aplicar as devidas sanções previstas em lei.

4. ANIMAIS DOMÉSTICOS

285 Os animais de propriedade dos associados, e de seus visitantes, deverão estar sempre identificados por coleiras com nome do animal e telefone, e serem mantidos nas dependências das respectivas casas, através de mecanismos de

contenção adequados, devidamente aprovados pela Administração, que não lhes permita a circulação nas áreas comuns do Residencial Santa Monica, ou em propriedades alheias.

290 Tais animais somente poderão circular nas dependências do Residencial Santa Monica na companhia de seus respectivos responsáveis, preferencialmente sendo conduzidos com guia.

Fica expressamente vedada a presença de quaisquer animais, ainda que de mínimo porte, nas dependências internas de áreas sociais e esportivas do CLUBE.

295 A administração do Residencial Santa Monica deverá recolher todo e qualquer animal não identificado que circule nas suas dependências, encaminhando-o para fora de suas divisas, sem que isso implique em qualquer responsabilidade perante eventual proprietário não identificado.

300 Recolher os dejetos de seu cão ao passear com ele é uma atitude civilizada e respeitosa, já que as vias são de todos e devem ser mantidas limpas. Mantenha este hábito.

Mantenha em dia o controle de vacinação de seu animal, pois urina e fezes dos cães podem transmitir doenças. Várias das áreas por onde passeiam os cães são também utilizadas pelas crianças.

5. PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

305 O Residencial Santa Monica se localiza em área de expressivo interesse ambiental, sendo proibido:

a) acampar em quaisquer áreas do Residencial Santa Monica, bem como o uso de trailers, reboques ou barracas, que não poderão ser utilizados como dormitórios;

b) caçar ou molestar as aves e/ou animais silvestres;

310 c) subir nas árvores, recolher mudas ou flores, sendo as Áreas Verdes reservadas somente aos pedestres;

d) aos proprietários de lotes confrontantes com áreas de preservação permanente, derrubar qualquer tipo de árvore, ou invadi-la com construções;

315 e) o depósito de quaisquer materiais nas áreas verdes e de preservação permanente, sendo facultada à Associação a retirada destes materiais, sem prévio aviso, correndo por conta do Proprietário as despesas para tal;

320 f) a integração de áreas verdes comuns do Residencial Santa Monica às áreas dos lotes. Está expressamente proibido o uso de moto-serra nas suas dependências a não ser que o usuário apresente o equipamento e sua documentação conforme previsto em lei.

6. PROCEDIMENTOS PARA CONSTRUÇÃO

O início de qualquer obra no Residencial Santa Monica só é liberado mediante uma análise prévia do projeto modificativo a ser aprovado pelos órgãos públicos, pela Empreendedora e pela Associação em primeira instância.

325 Antes de construir, consulte as normas de Regulamento de Ocupação e Uso do Solo e a de Uso e Gabarito – NGB, transcrita e constante do memorial do loteamento que instrui seu registro imobiliário. Estas normas são a linha mestra para a execução de uma obra em conformidade à legislação vigente e ao padrão do empreendimento e sua arquitetura da paisagem.

330 Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, a Associação terá em seu quadro de funcionários ou contratados, equipe técnica especializada em fiscalização de obras, realizando acompanhamentos periódicos. Caso sejam constatadas irregularidades, os proprietários de lotes serão notificados para que solicitem as devidas correções
335 aos executores das obras. O não atendimento às solicitações de correção poderão acarretar em multa no valor entre ½ (metade) e 10x (dez vezes) o valor da contribuição associativa média na época.

Nas Normas citadas, é possível encontrar procedimentos para:

1. Restrições ao uso do imóvel.

340 2. Restrições construtivas.

3. Normas operacionais da Associação Residencial.

4. Outras restrições.

345

5. Incorporação de imóveis.

6. Definições de termos utilizados nas restrições enunciadas para uma perfeita interpretação das restrições Regulamento de Ocupação e Uso do Solo estipuladas.

350

Para orientação geral, as principais normas administrativas e disciplinares são:

O horário de trabalho em obras nas dependências do Residencial Santa Monica é das 7:00 horas às 18:00 horas de segunda a sexta-feira.

Aos sábados somente serão permitidos os trabalhos não ruidosos, a fim de preservar a tranqüilidade dos demais proprietários. Ficam expressamente proibidos, entre outros, os seguintes trabalhos ruidosos, aos sábados, em qualquer horário:

355

a) uso da serra circular para corte de madeira;

b) uso de betoneira;

360

c) uso de caminhões basculantes;

d) serviços de carpintaria;

e) serviços de quebra de paredes, pisos, etc.

No período entre dezembro à fevereiro, e no mês de julho, os horários de início dos trabalhos na segunda-feira será às 12h, e na sexta-feira, o horário dos trabalhos será das 8h até 12h, não sendo permitido trabalhar aos sábados.

365

Aplica-se, para dias úteis interpostos em finais de semana e feriados prolongados, como exemplificativamente, mas não restritivamente, o Carnaval ou Páscoa, as mesmas regras aplicáveis aos Sábados. Nestas épocas, a Administração é responsável por divulgar calendário específico.

370

Excepcionalmente, a critério exclusivo da Diretoria da Associação, poderá ser permitido o trabalho além das 18h, ou em turno noturno, quando, por razões técnicas, não seja recomendado a interrupção. Nenhuma outra exceção será considerada pela Diretoria da Associação.

375 O proprietário e o construtor deverão fornecer à Administração da Associação, a relação dos funcionários, contendo: nome, função, local e data de nascimento, filiação, número do documento de identidade e endereço dos empregados que trabalharem no canteiro de obras ou manutenção.

380 Somente será permitido o acesso ao canteiro de obras de funcionários previamente identificados.

Pacotes, marmitas ou roupas podem ser inspecionados na portaria.

Os veículos de qualquer natureza podem e deverão ser inspecionados ao passarem pela portaria do Residencial Santa Monica.

385 A permanência dos empregados do construtor somente será admitida no canteiro de obras, ou nas áreas designadas pela Associação, para alojamento.

Não será permitida a permanência do pessoal no canteiro de obras, fora do expediente de trabalho. O construtor deverá credenciar seus empregados perante a segurança da Associação.

390 Não será permitido aos empregados do construtor o uso de vestiários e refeitório do Residencial Santa Monica, bem como o uso ou a permanência nas áreas internas ou externas do CLUBE.

395 É proibido o preparo de refeições no canteiro de obras. Os restos das refeições servidas no canteiro de obras deverão ser colocados em recipientes de metal e removidos diariamente. O construtor deverá dispor os restos de refeições em lixeiras próprias, nos dias e horários de coleta dos resíduos, especificados no item "Lixo" deste Manual.

O construtor deverá zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras, jogos, correrias e algazarras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal apresente-se adequadamente trajado quando no local de

400 trabalho e em trânsito nas áreas do Associação. Não será permitida qualquer atitude não condizente com uma apresentação correta e decente.

O construtor deverá proibir a todos os seus empregados, e de empreiteiros, o porte ou a guarda de armas de qualquer tipo no canteiro de obras e nas áreas do Residencial Santa Monica.

405 O construtor deverá, expressamente, proibir a todos os seus empregados a ingestão ou posse de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, na área do Residencial Santa Monica e, mais especificamente, no canteiro de obras.

O construtor deverá informar imediatamente a segurança da Associação, quando da ocorrência de brigas, desavenças ou dispensas por justa causa.

410 O construtor deverá fornecer à Administração da Associação uma relação dos veículos, chapa e nome dos motoristas autorizados a conduzir esses veículos.

Os veículos a serviço do construtor deverão ter uma identificação da firma a que pertencem, de modo a serem identificados prontamente.

415 Os veículos a serviço do construtor deverão respeitar a sinalização das áreas de circulação, bem como respeitar o limite de velocidade estabelecido pela Associação.

O construtor deverá entregar documento de autorização na portaria da Associação para a retirada de materiais de construção, máquinas e equipamentos, ferramentas e sucatas.

420 O construtor é expressamente obrigado a manter no canteiro de obras e na área cedida pela Associação para as instalações temporárias do alojamento, um extintor de incêndio do tipo portátil, de CO2, com carga mínima de seis (6) quilos.

425 O Proprietário e/ou o construtor não deverá(ão) aliciar e não poderá(ão) contratar qualquer empregado da Associação, sem a expressa concordância da Administração. A recíproca é também obrigatória.

A Administração da Associação poderá, a seu critério exclusivo, impedir a entrada de qualquer empregado do construtor na área do Residencial Santa Monica e, mais especificamente, no canteiro de obras.

430 O Proprietário e/ou o construtor não poderá (ão) fazer uso dos equipamentos, dos empregados ou dos serviços da Associação, sem a prévia e expressa autorização da Administração da Associação, e sem pagar antecipadamente o custo estimado pela Administração. O pagamento do preço final comprovado será complementado e quitado imediatamente após a prestação dos serviços.

435 É condição essencial e determinante para o início da obra e prosseguimento dos trabalhos de construção de uma casa, que o Proprietário não tenha saldo devedor, de qualquer espécie ou origem para com a Empreendedora e a Associação, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento dos encargos associativos.

440 O Proprietário se responsabilizará, a qualquer tempo e a qualquer título perante a Associação, por todos os atos e ações do construtor e seus empregados na área do Residencial Santa Monica, sem restrições à natureza desses atos ou dessas ações, e ficará obrigado a indenizar a Associação e/ou a qualquer dos associados pelos danos de qualquer natureza, decorrentes desses atos ou ações.

445 O Proprietário ficará obrigado a retirar, imediatamente, qualquer embargo ou oneração que devido a qualquer ato ou omissão por parte do seu construtor, empreiteiro, fornecedor ou empregado, seja requerido contra a Associação Residencial Santa Monica, bem como a indenizar e isentá-lo da responsabilidade relativa a todo o prejuízo e despesas resultantes de tal embargo ou ônus, inclusive despesas processuais e honorários de advogados.

450 O Proprietário indenizará, defenderá e isentará a Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica - Unifamiliar e os seus associados, empregados e agentes, de e contra toda e qualquer reivindicação e exigência, seja de que natureza for (inclusive, mas sem limitação da generalidade do quanto retro mencionado, reclamações por danos emergentes e danos nos bens da Associação
455 e dos associados), inclusive custos, despesas processuais, honorários de advogados e responsabilidades assumidos em relação às referidas reivindicações e exigências, decorrentes de lesão ou morte de qualquer pessoa ou dano material

de qualquer natureza, em bem pertencente a quem quer que seja, causado no todo ou em parte pelos atos ou omissões do Proprietário, construtor, empreiteiro, de qualquer fornecedor de materiais, ou de qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente empregada por eles, enquanto relacionados com a execução da obra, ou em qualquer atividade associada ou relacionada com a mesma.

O Proprietário ficará obrigado a dar ciência deste instrumento ao construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua obra.

O Proprietário, ao firmar o instrumento de aquisição de seu lote, se sub-rogará, de imediato, em todas as cláusulas e condições constantes do presente instrumento, dele declarando estar ciente e de acordo, como se o tivesse originariamente subscrito.

Logo ao iniciar-se uma obra, deve-se priorizar a execução de corretas instalações sanitárias para o pessoal da obra. Esta é uma garantia mínima de higiene tanto para seus operários quanto para a comunidade vizinha. E, mais uma vez, impeça que ocorra o escoamento de águas servidas para a via pública.

INFORMAÇÕES AOS EMPREGADOS

Procure orientar o construtor de sua obra e, conseqüentemente, seus funcionários, com respeito aos cuidados ambientais e a atenção para com as normas da Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica - Unifamiliar. Além da orientação verbal, deixe um exemplar deste Manual na obra. Um trabalho bem conduzido de educação nesse sentido, que pode ser muito simples, revela atenção humanitária e ambiental, e só trará benefícios para a Associação, para os funcionários e para o proprietário.

Ressaltamos ainda que a responsabilidade de evitar possíveis problemas ambientais, operacionais e administrativos, e de corrigi-los caso ocorram, recaem sobre o proprietário do lote.

7. ATIVIDADE DE CORRETAGEM E VENDA DE IMÓVEIS

A atividade de corretagem será restrita ao horário comercial, todos os dias da semana, podendo ser exercida por corretores credenciados junto ao CRECI, com a devida identificação.

Os corretores só poderão adentrar as dependências da Associação dos Proprietários do Residencial Santa Monica – Unifamiliar acompanhados dos proprietários dos imóveis que pretendam apresentar para negociação, ou mediante prévia e expressa autorização destes, por escrito, a ser entregue na administração da Associação, para direcionamento ao lote ou casa a serem mostrados, devendo retirar-se tão logo se encerre a visita.

As placas informativas de negócio (vende-se, etc.) a serem colocadas nos imóveis que se pretenda negociar deverão ter suas dimensões padronizadas, até o limite máximo de 60 cm X 40 cm.

É expressamente proibida a colocação de faixas com a mesma finalidade prevista anteriormente.

Os corretores credenciados devem informar a administração da Associação das transações efetuadas.

8. MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS

É vedada toda e qualquer manifestação que ultrapasse os limites da normalidade ruidosa.

Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, mas não restritivo, volumes de aparelhos eletrônicos e sonoros moderados, caixas acústicas cuja potência não se propague pela vizinhança ou festas e recepções restritas às dependências internas da casa zelando-se pela máxima vedação do som emitido.

Cabe à Administração arbitrar sobre o incômodo ou não da manifestação.

VI) NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DO CLUBE

510 USO DO SALÃO DE FESTAS

Art.1º - O Salão de Festas é destinado a ser utilizado somente pelos proprietários e seus convidados, por ocasião de promoção de festas, a título de aniversários, casamentos, batizados, etc.

515 Art. 2º - Em dias festivos de grande procura tais como: Natal, Reveillon, Dia dos Pais, Dia das Mães, São João, a prioridade de reserva é sempre da Associação.

Art. 3º - Mediante o pagamento de uma retribuição em dinheiro, no valor de ½ salário mínimo, para fazer face às despesas de luz, gás e conservação de móveis e demais instalações, é permitido o uso pelos proprietários e seus convidados, por tempo determinado.

520 Art. 4º - O proprietário, interessado em utilizar o Salão de Festas, poderá reservar o salão de festas pelo Portal de Serviços da Associação, a fim de pagar antecipadamente e reservar para o dia pretendido, podendo ainda, cancelar a reserva com uma semana de antecedência.

525 Parágrafo Primeiro: Fica limitada a cada proprietário a reserva de até duas datas. Uma terceira reserva, somente poderá ser feita após a utilização da primeira reserva. Caracteriza a obrigação de pagar a taxa de retribuição, a formalização da reserva pelo Portal.

Parágrafo Segundo: Caso não seja utilizada a reserva feita, não será feita a devolução do valor pago antecipadamente.

530 Art. 5º - É facultada ao pretendente a vistoria do local, a fim de constatar a existência e o estado de conservação de todo o mobiliário que guarnece o Salão e áreas de apoio.

535 Art. 6º - Durante o período em que o usuário do Salão ficar de posse das chaves, todos os fatos ou atos que ocorrerem no Salão serão de sua exclusiva responsabilidade.

540 Parágrafo Único: Por essa razão, no momento da devolução das chaves ao Administrador, deve o interessado acompanhá-lo até o Salão e, juntamente com ele, proceder à minuciosa vistoria, a fim de ficar constando, por ocasião da devolução, que o estado de conservação de todos os seus pertences é idêntico ao do momento em que lhe foi entregue.

Art. 7º - Quaisquer danos causados ao Salão de Festas ou à Associação pelos convidados para as reuniões festivas serão ressarcidos à Associação pelo proprietário responsável pela promoção da festa.

545 Art. 8º - Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares da Associação, tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais moradores, durante o desenrolar da reunião festiva, o usuário se obriga a:

Utilizar o salão no horário das 10:00am às 04:00am horas impreterivelmente;

550 Não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 (vinte e três) horas;

Responsabilizar-se pelo comportamento dos seus convidados, dentro ou fora do Salão, bem como no que se refere ao estacionamento de veículos, os quais só poderão ocupar os lugares permitidos pela segurança;

555 Permanecer no local durante todo o tempo em que transcorrer a reunião festiva, não o abandonando, salvo por curtíssimos momentos.

Art. 9º - Acompanhará cada Termo de Responsabilidade supra mencionado, a relação dos bens móveis integrantes do Salão de Festas, inclusive os das áreas de apoio integrantes.

560 Parágrafo Único: A referida lista será necessariamente conferida pelo interessado, no ato que lhe forem entregues as chaves do salão e da área de apoio.

Art. 10º - Do Termo de Responsabilidade deve constar a obrigação do interessado indenizar o Associação de todo e qualquer dano causado não só ao salão, mas, também, aos móveis que o guarnecem, inclusive os da área de apoio.

565 Art. 11º - Encerrada a reunião festiva, o morador que usou o salão e demais dependências a ele relativas, fica obrigado a devolver as chaves dentro de até 08 (oito) horas após o horário limite para o fim do evento, mediante vistoria, acompanhada pela Administração, a fim de constatar a existência ou não de danos ao salão e bens que o guarnecem. A não retirada do material de decoração e

570 outros objetos utilizados no prazo determinado, implicará em cobrança de tantas
taxas de retribuição quantos forem os dias de permanência do citado material.

Art. 12º - A não devolução das chaves ou a não retirada do material de
ornamentação, dentro do prazo supra estabelecido, implicará no débito, ao
detentor da chave, de taxas adicionais de retribuição, por dia excedente, a contar
575 do fim do prazo previsto no art.11º.

Art. 13º - Cada proprietário que realizar uma festa, obrigatoriamente enviará uma
lista de seus convidados à administração, ou ainda cadastrá-los no Portal de
Serviços, cuja responsabilidade pela liberação incumbe-se à administração. O
acesso de veículos de convidados estará limitado à disponibilidade de vagas de
580 visitantes existentes nas áreas definidas para tanto.

USO DA QUADRA POLIESPORTIVA

Art. 1º - Na quadra poliesportiva, é proibido o uso de patinetes, bicicleta, skates,
etc; não sendo permitida a utilização e circulação com calçado de solado não
adequado.

585 Art. 2º - O horário de utilização das quadras será das 06:00 às 24:00 horas.
Todavia o barulho de utilização não pode incomodar os outros associados.

Art. 3º - O Proprietário deverá reservar dia e horário, previamente, junto à
administração, ficando determinado que tal reserva não poderá ultrapassar o
período de uma hora de uso consecutivo, por período (manhã e tarde). Passados
590 15 minutos do horário da reserva, caso o PROPRIETÁRIO não compareça, a
reserva estará automaticamente cancelada. Nos horários em que a quadra estiver
disponível, fica autorizado o uso por qualquer PROPRIETÁRIO, sendo limitada a 1
hora de uso ininterrupto.

Parágrafo Primeiro: Será vedado ao PROPRIETÁRIO efetuar nova reserva antes do
595 final do período de uso da primeira reserva.

Parágrafo Terceiro: Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de
entrega das solicitações, tendo preferência, em igualdade de horários, a ordem de
solicitação.

600 Parágrafo Quarto: Não será permitida reserva particular das quadras nos sábados, domingos e feriados.

Art. 4º - A Associação não é responsável por lesões em virtude do uso da quadra. A quadra poderá ser reservada para realização de pequenos eventos esportivos, promovidas exclusivamente pelos PROPRIETÁRIOS para pessoas de suas relações, com prévia autorização da administração, conforme requisição específica.

605 Art. 5º - A locação e/ou cessão por parte dos PROPRIETÁRIOS a terceiros é expressamente vedada.

Art. 6º - É obrigatória a permanência no local, durante a utilização, do requisitante ou responsável pela reserva.

610 Art. 7º - É facultado à Associação, desde que previamente comunicada, cobrar taxa pelo uso noturno das quadras, em função dos custos de energia gerados.

USO DA QUADRA DE TÊNIS

Art. 1º - A prioridade do uso das quadras é dos associados e de seus dependentes. Na ausência destes, será admitida a participação de até 5 (convidados). A presença do associado ou seus dependentes é obrigatória.

615 Art. 2º - A reserva da quadra de tênis deverá ser realizada pelo Portal de Serviços do Condomínio ou diretamente com a administração, onde constará as normas de utilização e, cuja reserva só é finalizada no aceite das mesmas. A reserva pela mesma pessoa só poderá ocorrer pós a utilização da reserva anterior.

620 Art. 3º - A quadra funcionará das 05h00 às 24h00, sendo que o condômino será o responsável em avisar a administração para desligamento das luzes.

Art. 4º - O período de permanência na quadra correspondente a cada reserva será de 02 (duas) horas, não sendo permitido reservas ou permanência na quadra a períodos sucessivos no mesmo dia, desde que haja outros associados ou dependentes aguardando.

625 Art. 5º - Só será permitido o uso de calçados adequados para a conservação do piso.

Art. 6º - É terminantemente proibido praticar qualquer tipo de atividade que possa prejudicar ou causar danos às quadras, ou aos seus equipamentos.

630 Art. 7º - A administração exime-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que por ventura venham a ocorrer com seus usuários.

Art. 8º - É obrigatória a permanência no local, durante a utilização, do requisitante ou responsável pela reserva.

Art. 9º - É facultado à Associação, desde que previamente comunicada, cobrar taxa pelo uso noturno das quadras, em função dos custos de energia gerados.

635 **USO DA PISCINA**

Art. 1º - A piscina é para uso coletivo dos proprietários, admitindo-se entretanto, a presença de convidados, sem excesso, cujos nomes deverão ser informados previamente à administração.

640 Parágrafo Único: O limite de convidados por lote deve ser definido por maioria simples de presentes em assembléia geral extraordinária especialmente convocada.

Art. 2º - O horário de funcionamento da piscina será das 05:00 horas às 24:00 horas, sendo limitado o horário das 18:00 horas às 24:00 horas apenas a moradores.

645 Art. 3º - Não poderão ser utilizadas por empregados da associação ou dos proprietários, à exceção daqueles cujo serviço demande, acompanhando crianças, deficientes ou idosos.

650 Art. 4º - Não será permitido o uso da área da piscina para prática de atividades que possam danificar o piso ou incomodar os proprietários, principalmente o uso de aparelhos de som.

Parágrafo Único: Será apenas permitido o som ambiente fornecido pela associação.

Art. 5º - Não será permitida nas dependências reservada à piscina:

655 Entrada de pessoas que estejam com moléstias infecto-contagiosas, afecções da pele, de qualquer espécie, e micoses, mesmo que tenham sido adquiridas ou diagnosticadas durante o período de validade dos exames médicos;

Entrada de pessoas usando algodão, esparadrapos, gazes e curativos de qualquer espécie;

Beber e comer à borda ou dentro da piscina;

660 Fumar à borda ou dentro da piscina;

O uso de quaisquer objetos quebráveis, cortantes ou perfurantes, que possam causar ferimentos de qualquer espécie, tais como copos, garrafas, pratos ou similares;

Jogar outra pessoa n'água e promover correrias ao redor da piscina;

665 Banhar-se com a pele portando óleos, cremes e pomadas para bronzeamento. Antes de entrar na piscina, os usuários deverão banhar-se na ducha própria;

Usar trajes que não sejam exclusivamente de banho.

670 Art. 6º - Em benefício da segurança e conforto de todos freqüentadores das piscinas, devem os proprietários prestigiar o trabalho e conduta dos funcionários, abstendo-se de tentar afrouxamento do cumprimento das regras deste regulamento.

Art. 7º - Os pais deverão recomendar e esclarecer aos seus filhos menores os motivos da proibição de urinar nas piscinas e incentivar o uso dos sanitários próximos.

675 Art. 8º - Os freqüentadores que danificarem objetos de uso comum serão obrigados a indenizar os valores que forem despendidos no conserto ou na substituição dos mesmos.

680 Art. 9º - Todas as infrações cometidas por usuários que, por qualquer motivo, burlarem ou tentarem, por meio ardiloso, se eximir do cumprimento das regras acima, estarão sujeitos as penas de:

a) Advertência;

b) Multa

USO DA SAUNA

685 Art. 1º - A sauna funcionará nos dias úteis nos horários das 5:00 horas às 24:00 horas, quando for solicitada por proprietários, admitindo-se entretanto, a presença de convidados, sem excesso, cujos nomes deverão ser informados previamente à administração.

USO DA SALA DE ESTÉTICA CORPORAL

690 Art. 1º - A sala de estética corporal terá seu horário de uso livre, permanecendo a chave em poder da administração.

Art. 2º - Os equipamentos e aparelhos de ginástica instalados neste compartimento não podem ser utilizados fora dele, nem tampouco removidos de seu local específico de instalação.

695 Art. 3º - A sala de estética corporal existente no Clube destina-se ao uso privativo dos Srs. Proprietários e seus familiares e visitantes.

Art. 4º - Nenhum empregado da Associação ou dos Srs. proprietários poderá utilizar a sala de ginástica.

700 Art. 5º - É expressamente proibido, por motivos de segurança, aos Srs. Usuários da sala de ginástica, em qualquer horário e sob qualquer motivo, o uso de copos e garrafas de vidro dentro do recinto da mesma.

Art. 6º - A administração poderá proibir a entrada na sala de ginástica a qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha a conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar.

705 Art. 6º - Dentro dos recintos da sala de ginástica é proibida a prática de qualquer jogo esportivo, bem como de qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir desses locais em paz e segurança.

Art. 7º - Dentro dos mesmos recintos, também é vedada a utilização de qualquer material/produto que possa acarretar risco aos proprietários ou que seja impróprio à aparelhagem existente.

710 Art. 8º - Por motivos evidentes, espera-se que os próprios Srs. proprietários cuidem para que nenhuma pessoa, que não esteja em perfeito estado de saúde, freqüente a área.

Art. 9º - O proprietário que alugar, ceder ou emprestar sua casa, perderá automaticamente o direito de freqüentar a sala de estética corporal, passando tal
715 direito ao locatário e seus familiares, que deverão obedecer a todos os itens deste Regulamento.

Art. 10º - Recomenda-se que o uso da sala de estética corporal por menores de 16 anos seja feito quando acompanhadas por morador responsável, isentando-se a Associação de qualquer responsabilidade por acidentes de qualquer natureza
720 que possam ocorrer. A isenção dessa responsabilidade estende-se aos adultos, de qualquer idade, que porventura venham a sofrer acidentes.

Art. 11º - Exercícios físicos e de musculação requerem orientação e acompanhamento profissional de médicos, fisioterapeutas e professores de ginástica. O uso de aparelhos, sem orientação de profissional específico, poderá
725 ser prejudicial à saúde e provocar danos irreversíveis á integridade física do usuário.

TRANSPORTE INTERNO

A associação por meio de seus representantes estudará oportunamente meios internos de transportes de forma a atender a necessidade de transeuntes, de
730 acordo com a demanda apresentada.

HELIPONTO

735 O heliponto funcionará em horário comercial, sendo necessário a reserva com 3 (três) dias de antecedência com a administração, informando o número da aeronave, nome do piloto, o usuário que irá utilizá-lo para que os toques sejam realizados impreterivelmente com o acompanhamento de um funcionário da

740 administração, ou ainda terceiro. Havendo interesse de não moradores pela utilização do heliponto, será cobrada uma taxa de ½ salário mínimo por toque, observado as mesmas condições de utilização.

VI) PENALIDADES

As penalidades abaixo seguem os preceitos convencionais, sendo:

- 745 1. A falta de cumprimento de qualquer das normas deste Regulamento tornará, nos casos de menor gravidade, o associado faltoso passível de censura a ser expedida, nos casos de urgência, pela Administração e, por via de regra, pelos órgãos previstos no Estatuto da Associação, qual seja: Assembléia Geral, Conselho Deliberativo ou Diretoria.
- 750 2. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações deste manual, tornará o associado infrator passível de advertência formulada pela Diretoria que, se não atendida no prazo de três (3) dias, será convertida em multa, no valor de equivalente a uma a cinco vezes o valor da contribuição mensal de seu lote.
- 755 3. Na hipótese de reincidência em infração, seja ela genérica ou específica, será acrescida de 100% (cem por cento).
4. A expressão "Administração" usada neste Manual de Convivência significa o presidente e/ou pessoa por ele delegada que é responsável, em trabalho de tempo integral, no controle e administração da Associação.
- 760 5. Os casos de maior Gravidade deverão ser submetidos à Assembléia Geral especificamente convocada com indicação do fato na ordem do dia.
6. As multas assim determinadas, não isentarão os responsáveis da infração das responsabilidades civis e criminais previstas em lei.
- 765 7. Quando a infração se referir às normas de construção previstas em Lei ou nas Restrições Urbanísticas Convencionais, no Estatuto da Associação e outros regulamentos vigentes, o associado faltoso deverá desfazer a obra ou abster-se da prática do ato contrário à Lei ou a outros documentos citados. No caso do associado faltoso não tomar iniciativa, caberá à Administração com

autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular a custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

770 8. Todas as multas assim estipuladas reverterão a favor da Associação.

O presente Manual de Normas de Convivência, foi aprovado pela Assembléia Geral Ordinária do dia **19 de novembro de 2008**, entrando em vigor nesta mesma data, não podendo ser invocado o seu desconhecimento pelos proprietários, os quais foram notificados por correio com recibo "AR" ou entregue contra recibo no ato de compra da propriedade, sendo o mesmo afixado na Administração e área de uso comum.

775