



# REGULAMENTO INTERNO

Art. 1º. – O Regulamento Interno estabelece normas do Residencial Águas Claras conforme determina o Estatuto Social da Associação dos Proprietários do Bairro Águas Claras / APROBAC, assim como as penalidades pelo seu não cumprimento.

## CAPÍTULO I – DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 2º. – É vedado:

I) utilizar de qualquer unidade autônoma ou área do Condomínio como via de acesso para locais fora do Condomínio, exceto a área comum de entrada onde se localiza a portaria;

II) lançar quaisquer objetos, esgotos, despejos ou líquidos sobre as águas naturais ou pluviais;

III) fazer fogo ou fogueira que possa colocar em risco a área interna ou externa do Condomínio, sendo que a queima de cisco ou de qualquer entulho, em unidades autônomas ou áreas particulares, somente será permitida sob supervisão e responsabilidade do proprietário.

Art. 3º. – São proibidas a criação e a permanência de animais na área do Condomínio, tais como equinos, suínos, caprinos, bovinos e outros semelhantes.

Parágrafo 1º. – Será permitido o trânsito de animais domésticos nas vias públicas quando acompanhados, vedado o acesso às áreas sociais, sendo que os animais encontrados soltos (tais como cães) serão recolhidos pelo Condomínio e para sua devolução ao proprietário será cobrada multa a ser estipulada pela Diretoria, sendo que os animais não procurados no prazo de 10 (dez) dias serão encaminhados à Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2º. – Os animais que representem ameaça ou perigo aos transeuntes ou moradores, deverão ser conduzidos com coleira e corrente pela pessoa responsável.

Art. 4º. – Qualquer dano causado por condômino, seus dependentes ou convidados, nas áreas comuns, logradouros públicos, áreas sociais, prédios, veículos ou instalações de propriedade do Condomínio, será de responsabilidade do condômino.

Art. 5º. – Não é permitida qualquer atividade que ocasione prejuízo para a saúde, bem-estar e sossego dos condôminos ou população de áreas circunvizinhas, sendo vedado:

I) qualquer atividade ruidosa que perturbe a boa convivência, bem como música alta, exceto nos eventos oficiais assim definidos nos incisos I e II do art. 17, nos locais designados pela Diretoria;

II) a criação de abelhas e outros insetos que possam constituir ameaça ou perigo aos condôminos;

Art. 6º. – É dever do Condômino preservar a limpeza, a natureza e a segurança das áreas do Condomínio.

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



Art. 7º. – As leis de trânsito, de âmbito nacional devem ser obedecidas, devendo ser respeitadas as velocidades máxima constante das placas de sinalização.

Art. 8º. – Será observado por todos os empregados do Condomínio Águas Claras o horário de trabalho contratualmente ajustado.

Art. 9º. – O condômino que alugar sua casa deverá previamente comunicar o fato à Diretoria da APROBAC, ficando responsável pelas atitudes advindas por parte do locatário.

Art. 10 – Os inquilinos serão obrigados a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno que regem a organização do Condomínio.

Parágrafo Único – A taxa de condomínio sobre o imóvel alugado é ônus do condômino, mesmo que a ela se obrigue o inquilino.

Art. 11 – Para entrada nas dependências do Condomínio (portaria principal) será exigida a apresentação de documento de identidade, crachá de identificação no caso de funcionários ou convites.

Parágrafo Único – No caso de convites, o portador deverá indicar o condômino responsável.

Art. 12 – Perderá o direito de obter convites, crachás, ou qualquer outro benefício ou serviço prestado pelo Condomínio, o condômino que estiver em débito com as taxas condominiais e demais obrigações.

Art. 13 – Será desligado o fornecimento de água e suspensa a coleta de lixo vegetal do condômino que permanecer em débito com as taxas condominiais ou demais obrigações, por mais de 90 (noventa) dias, e encaminhado o débito para cobrança judicial.

Parágrafo Único – O mesmo se aplicará ao condômino que permitir a utilização do seu fornecimento de água ou coleta de lixo para outro condômino inadimplente.

Art. 14 – É vedada a utilização de áreas comuns e sociais do Condomínio para piqueniques, churrascos e similares, salvo se em eventos sociais de interesse coletivo.

Art. 15 – As dependências e instalações de uso comum do Condomínio não poderão ser alugadas, cedidas ou arrendadas para uso de interesse individual.

Art. 16 – A prestação de serviço pelo Condomínio, tais como, ligação de água, confecção de crachá, emissão de convites, recomposição de canaletas, terá seu custo arbitrado pela Diretoria e cobrado dos condôminos beneficiados.

Parágrafo Único – Qualquer dano ocasionado pelo transporte de bens, pessoas ou coisas, de responsabilidade do Condômino, no perímetro do Condomínio, deverá ser por ele recomposto.

Art. 17 – São eventos oficiais, de interesse coletivo, ficando autorizado a sua realização na sede social da APROBAC ou outro local a critério da Diretoria:

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



- bailes e matinê de carnaval;
- baile de reveillon;
- festa junina;
- dia das mães;
- aniversário do Condomínio;
- dia das crianças;
- natal dos empregados;
- encontro de jovens.

Parágrafo 1º. – A efetivação dos eventos dependerá, à época, de disponibilidade de recursos e de oportunidade em face de possível impedimento ou força maior.

Parágrafo 2º. – Fica igualmente autorizada a realização de outros eventos de interesse coletivo e circunstanciais, tais como de inauguração de obras de melhoria do Condomínio, sendo os recursos cobertos por orçamento aprovado previamente pela Diretoria.

Art. 18 – Os casos omissos serão objeto de consulta à Diretoria, que poderá resolvê-los, convocar os Conselhos ou designar uma comissão de condôminos para no prazo de 10 (dez) dias apresentar proposta de solução para decisão da Diretoria.

## **CAPÍTULO II – DAS NORMAS DE CONSTRUÇÃO**

Art. 19 – Nenhuma obra, construção ou demolição poderá iniciar-se no Condomínio sem prévia autorização da Diretoria, devendo ser fielmente observadas as Posturas Municipais aplicáveis.

Art. 20 – As unidades autônomas ou áreas deverão ser demarcadas por topógrafo habilitado, antes do início da construção, sendo o serviço às expensas do Condômino interessado.

Art. 21 – Somente será permitida a entrada de materiais de construção do condômino que estiver em dia com suas obrigações condominiais, devendo ser observado o horário de 7:00 às 17:00 horas de segunda às sextas-feiras para entrada desses materiais.

Art. 22 – Fica reservado à Diretoria o direito de indagar a destinação de uma obra no seu conjunto e nas suas partes, recusando-se a aceitar o que for tido por inadequado ou inconveniente do ponto de vista da finalidade, segurança, higiene ou da construção.

Art. 23 – A aprovação do projeto pelo Condomínio não exime o responsável pela obra de cumprir, junto aos órgãos competentes, as exigências de praxe.

Art. 24 – Para a construção deverão ser observadas as normas e condições gerais estabelecidos no regulamento de construção do loteamento Águas Claras, tais como:

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



## REGULAMENTO DE CONSTRUÇÕES

**I** – no terreno não será construída mais de uma casa de moradia e respectivas dependências. Cada casa com as respectivas dependências se destinará exclusivamente à moradia de uma única família e seus criados. É proibida, portanto, a construção de prédio não residencial e de prédios de apartamentos ou habitações coletivas.

**II** – Essa casa não poderá ter mais de 2 (dois) pavimentos (térreo e superior) e não será usada, nem adaptada para fins comerciais, industriais ou qualquer outros, não podendo nunca se exercer nela comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados colégios ou qualquer estabelecimento de ensino, hospital, clínicas médicas ou dentárias, templos, cinema, teatro, pensão, motel, etc. – Poderão ser construídos, além daqueles dois pavimentos, um ou mais pavimentos abaixo do nível da rua, quando possível pela topografia do terreno.

**III** – A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 5,00 metros do alinhamento da rua, avenida ou praça e 2,5 metros de ambas as divisas laterais, podendo, entretanto, o pavimento superior ter balanços laterais recuados até 2,00 metros das divisas laterais do terreno, e, nos fundos do terreno, aquele que a Prefeitura Municipal estabelecer. Para os terrenos de esquina, o recuo também será de 5,00 metros para cada rua. – A projeção vertical da construção sobre o terreno, inclusive suas dependências, não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do terreno. Ligada ao prédio principal e encostada ou não, a uma das divisas laterais do terreno poderá ser construída uma única passagem coberta para automóvel, sem terraço em cima, aberta nos três lados, e não poderá ser fechada, em hipótese alguma, admitindo-se somente a colocação de uma grade na frente. Os fechos da rua, com altura máxima de 2,5 metros serão de gradil ou sebe viva sobre mureta de alvenaria, não podendo a altura da mureta exceder de 0,8 metros. Se junto ao fecho for plantada sebe viva, esta não poderá ter altura superior a 1,5 metros acima do nível do passeio. Havendo necessidade de construção de muro de arrimo, este poderá ser erguido até a altura estritamente necessária ao arrimo, desde que revestido. Sobre esse muro de arrimo poderá ser feito gradil, este com altura que, juntamente com o muro de arrimo, não exceda a 2,5 metros.

**IV** - O lote de terreno, antes de sua utilização, deverá ser demarcado por topógrafo, correndo por conta do proprietário do terreno todas as despesas decorrentes deste serviço. As ligações externas de luz, força elétrica e telefone serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal, e as dependências externas, salvo determinação em contrário pela companhia concessionária. As canalizações de água servindo o terreno a montante, poderão atravessar o terreno dentro de 2,00 metros das suas divisas laterais, pelo que o proprietário, se for exigida, assim também se compromete a permitir o escoamento das águas pluviais da rua e dos terrenos vizinhos, através do terreno comprometido, quando a topografia do terreno exigir, correndo todas as despesas deste serviço por conta do beneficiário.

**V** - Qualquer construção só poderá ser feita depois de aprovados pela Prefeitura Municipal os respectivos projetos e de obtido o alvará de licença, devendo, portanto, obedecer a todos os termos e condições do presente regulamento. As dependências não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, todavia, após o alvará de licença, será tolerada a construção de um barracão provisório para depósito e guarda de materiais, barracão esse que será demolido se a construção não for iniciada no prazo de 90 (noventa) dias da expedição do alvará de licença, e logo após, o proprietário se obriga a construir os fechos (apenas mureta) e respectivo passeio, dentro do plano geral do loteamento. As despesas com a derivação das redes de água e eletricidade da via pública ao terreno, serão de responsabilidade exclusiva do proprietário do terreno, bem como as despesas com a construção de passeios.

**VI** – O proprietário se compromete a não destinar, ainda que parcialmente, o terreno à criação de animais, exploração de granjas, culturas intensivas, plantações para fins comerciais ou industriais e outras similares, bem como manter animais soltos dentro do loteamento ou em perímetro e que possam prejudicar muros e/ou uso normal dos logradouros comuns, exceção feita a animais domésticos de pequeno porte.

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



Art. 25 – O fechamento das divisas deverá ser de sebes vivas, madeira rústica, ou telas de arame, sendo admitido gradil de fechamento na frente, desde que a altura não ultrapasse 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e seu estilo e acabamento se harmonizem com a construção.

Parágrafo Único – Não será permitida a construção de muros divisórios de alvenaria ou concreto armado de qualquer tipo, ressalvado os muros de arrimo estritamente necessários à contenção do terreno.

Art. 26 – Durante a construção ou reforma, o condômino responsável não poderá:

I – colocar ou despejar materiais nas ruas e logradouros públicos;

II – utilizar de unidades autônomas, após concluída a obra, para guarda ou despejos de entulhos de materiais de construção;

III – despejar ou deixar entulho nas ruas e logradouros do Condomínio.

IV – utilizar as vias públicas e áreas comuns para preparação ou depósito de argamassas, massas de concreto ou similar.

Art. 27 – Concluída a obra, o condômino deverá deixar limpas todas as áreas circundantes à mesma.

Parágrafo 1º. – Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias de sua conclusão e não tendo o condômino promovido a limpeza, o Condomínio providenciará para que a mesma seja feita, sendo que as despesas serão cobradas junto à taxa de condomínio.

Parágrafo 2º. – é vedado o uso de unidades autônomas que se constituem em lotes vagos para depósito de restos de materiais de construção (entulhos), lixo, lenha e similares.

Art. 28 – Os condôminos se obrigam a manter bem cuidados os jardins, os quintais, as fachadas e as cercas divisórias.

Art. 29 – A área frontal a cada unidade autônoma, entre o alinhamento e a rua, é de propriedade do Condomínio e poderá ser tratada e ajardinada pelo condômino, sem direito de posse e indenização de despesas, não podendo, entretanto, ser utilizada para depósito de entulhos, materiais de construção ou outra finalidade.

Art.30 – Em qualquer obra todo terreno ao redor será devidamente preparado para escoamento das águas pluviais.

Art. 31 – Para cada unidade (lote) será permitida uma única ligação de água, com cano galvanizado ou PVC de ½” (meia polegada), o qual será de responsabilidade do proprietário, sendo que a referida instalação poderá, se requerida, se feita pelo Condomínio, que estipulará uma taxa a ser cobrada pelo serviço.

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



Parágrafo 1º. – Caso prefira, poderá o condômino mandar executar o serviço dentro do padrão estabelecido, hipótese que deverá comunicar ao Condomínio, que fará a verificação e, se comprovado estar dentro do padrão, aprovará o serviço, ficando, no entanto, vedado ao condômino qualquer intervenção ou serviço na rede de distribuição de água do Condomínio.

Parágrafo 2º. O fornecimento de água pelo Condomínio poderá ser cobrado, mensalmente, por medição de hidrômetro, conforme tabela de preços, por metro cúbico, estabelecidos pela Diretoria, e aprovada pela Assembléia Geral Ordinária, sendo o consumo incluído na fatura mensal de cobrança da taxa condominial.

Art. 32 – será exigida a construção de fossa séptica e sumidouro de dimensões compatíveis com a quantidade de águas residuais da habitação, sendo que durante a obra será exigida a construção de fossa provisória em local adequado, com cubículo fechado, para uso dos operários e devidamente aprovada pelo Condomínio.

Art. 33 – Não será permitida a permanência de pessoal de obras no recinto interno do Condomínio aos sábados, domingos, dias santos, feriados e períodos noturnos ( entre as 19:00 e 7:00 horas ), sendo que os casos excepcionais serão decididos pela Diretoria, por solicitação do interessado.

Art. 34 – É proibida a entrada de caminhões de qualquer espécie nos finais de semana, feriados e dias santos, sendo que os casos excepcionais poderão ser decididos pela Diretoria.

Parágrafo Único – No caso de caminhões de mudança será permitida a entrada aos finais de semana e feriados, desde que acompanhados ou previamente autorizados e sob a responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 35 – Todos os empregados que trabalham ou residem no Condomínio deverão ser previamente cadastrados na secretaria do Condomínio, devendo cada elemento fornecer um retrato 3 X 4 de frente, atestado de antecedentes e um documento de identidade, afim de que sob a responsabilidade do condômino proprietário, receba um crachá identificador, para circulação interna.

Art. 36 – Será convidado a se retirar do recinto do Condomínio o empregado cujo comportamento for considerado inconveniente ou contra qual for registrada qualquer reclamação, julgada procedente, sendo que o crachá será recolhido, ficando impedido, a critério da Diretoria, o seu acesso ao Condomínio.

Art. 37 – As árvores nativas somente poderão ser cortadas, com vistoria e autorização prévia do órgão ambiental competente.

### **CAPITULO III - DA ENTRADA EM ÁREAS SOCIAIS**

Art. 38 – A entrada nas áreas sociais do Condomínio somente será permitida aos proprietários e seus convidados.

Art. 39 – A fixação dos horários de funcionamento da sede social será de competência da Diretoria, que sempre procurará adequá-los à necessidade dos serviços e interesse coletivo.

#### **APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**



## **CAPÍTULO IV – DAS PENALIDADES**

Art. 40 – Pela infringência de qualquer das normas deste Regulamento, poderá ser aplicada ao infrator multa de valor equivalente a 1 (uma) taxa condominial vigente na época da infração.

Parágrafo 1º. – No caso de reincidência a multa deverá ser aplicada em dobro.

Parágrafo 2º. – Uma vez recebida a notificação, o infrator terá o prazo de 72 (setenta e duas) horas para se justificar, promover ou providenciar a correção da falta cometida.

Parágrafo 3º – Findo o prazo fixado no parágrafo anterior, não havendo manifestação por escrito do infrator, ou mesmo que se manifeste não tenha solucionado o problema, será aplicada a multa, renovada, até que seja sanada a irregularidade, cuja cobrança será feita juntamente com a taxa condominial.

Art. 41 – Caso as normas do presente Regulamento venham a ser infringidas pondo em risco a segurança coletiva, a Diretoria tomará imediatamente as providências necessárias para a regularização do problema à revelia do responsável, debitando-lhe as despesas feitas para a sua correção, sem prejuízo das multas e outras providências legais cabíveis.

## **CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 42 – O presente Regulamento aprovado pela AGE em 28/03/2010, está devidamente aprovado pela Diretoria e Associados presentes, entrando em vigor imediatamente para todos os efeitos, devendo ser submetido, posteriormente, à Assembléia Geral Ordinária.

Aprovado em Assembléia Geral Extraordinária em 28/03/2010.

**Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras / APROBAC**

**APROBAC – Associação de Proprietários do Bairro Águas Claras**