



**DECRETO N° 311/2020**

APROVA O PROJETO E REGULAMENTA  
O USO DO SOLO DO LOTEAMENTO  
DENOMINADO **“LOTEAMENTO  
CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO”** E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais.

**CONSIDERANDO** as diretrizes traçadas pela Lei Municipal nº 692/1990 e;

**CONSIDERANDO** o parcelamento do imóvel de matrícula 5897 e 6357.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica aprovado e regulamentado o uso do solo no loteamento denominado **“LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO”**, localizado na Rodovia José Sette, ES 080, nº. 190, Barra de Mangaraí, no município de Santa Leopoldina/ES, de propriedade da Empresa BARÃO DO IMPÉRIO CHÁCARAS DE LAZER SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 23.887.039/000178, com sede na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº. 40, sala 23, Centro, Vitória/ES, imóvel registrado nas **Matrículas nº 5897 e 6357**, denominada **Gleba 01** com área de **45.577,40 m<sup>2</sup>** (quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), localizada a leste da Rodovia José Sette (ES-080), denominada **Gleba 07**, com área de **873.669,98 m<sup>2</sup>**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



(oitocentos e setenta e três mil, seiscentos e sessenta e nove metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados), localizada a oeste da Rodovia José Sette (ES-080), ambas registradas no Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Cidade, totalizando uma área de **919.247,38 m<sup>2</sup>** (novecentos e dezenove mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), tendo como total de área parcelável 867.783,60 m<sup>2</sup> (oitocentos e sessenta e sete mil, setecentos e oitenta e três metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), 9.719,22 m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e dezenove metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados) como área remanescente e 41.744,56 m<sup>2</sup> (quarenta e um mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados) como APPs, sendo destinado a área de 127.420,12 m<sup>2</sup> (Cento e vinte e sete mil, quatrocentos e vinte metros quadrados e doze decímetros quadrados), equivalente a 14,68% das glebas para o sistema de circulação; 131.221,51 m<sup>2</sup> (Cento e trinta e um mil, duzentos e vinte e um metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados), equivalente a 15,12% das glebas para áreas livres de uso público e a área de 45.577,40 m<sup>2</sup> (Quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), equivalente a 5,25% das glebas para equipamentos comunitários, tudo em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina, anexada ao supramencionado processo.

**Art. 2º** - O Loteamento Chácaras Barão do Império tem finalidade exclusivamente de uso residencial, apresentando o seguinte quadro de áreas:





**I** – Área total das Glebas – 919.247,38 m<sup>2</sup> (novecentos e dezenove mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados), representando 100% da área;

**II** – Área de Preservação Permanente (APP – Gleba 07) – 33.816,30 m<sup>2</sup> (Trinta e três mil, oitocentos e dezesseis metros quadrados e trinta decímetros quadrados);

**III** – Área com declividade maior que 30% (Gleba 07) - 7.928,26 m<sup>2</sup> - (Sete mil, novecentos e vinte e oito metros quadrados e vinte e seis decímetros quadrados);

**IV** – Área remanescente (Gleba 07) – 9.719,22 m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e dezenove metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados);

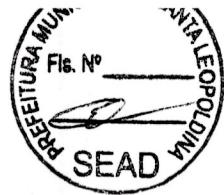
**V** – Área de equipamento comunitário (Gleba 01) – 45.577,40 m<sup>2</sup> (Quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), representando 5,25% da área útil do loteamento;

**VI** – Espaço livre de uso público (Quadras de 24 a 48) – 131.221,51 m<sup>2</sup> (Cento e trinta e um mil, duzentos e vinte e um metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados), representando 15,12% da área útil do loteamento;

**VII** – Sistema viário – 127.420,12 m<sup>2</sup> (Cento e vinte e sete mil, quatrocentos e vinte metros quadrados e doze decímetros quadrados), representando 14,68% da área útil do loteamento;

**VIII** – Área de lotes – 563.564,57 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e três mil, quinhentos e sessenta e quatro metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados), representando 64,94% da área útil do loteamento;





**IX** – Total de lotes – 452 (Quatrocentos e cinquenta e duas) unidades;

**X** – Total de quadras – 48 (quarenta e oito) quadras;

**XI** – Área dada em garantia – 352.703,16 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta e dois mil, setecentos e três metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), representando 40,64% da área útil do loteamento, sendo esta área todos os lotes das quadras B10, B11, B12, B13, B14, B15, C16, B17, B18, C19, C20, C21, C22 e C23.

**Art. 3º** - O loteamento será implantado e executado em 03 (três) fases, conforme projeto urbanístico do Empreendimento aprovado, tendo "A", "B" e "C" na indicação das quadras para facilitar a identificação das mesmas:

**I** - O prazo máximo para o término das obras de cada fase é de 2 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença para início das obras, sendo este independente para cada fase.

**II** - O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior à metade do prazo concedido anteriormente, a critério dos órgãos técnicos municipais.

**Art. 4º** - Uma vez realizadas as obras constantes dos projetos aprovados, a Prefeitura, a requerimento do interessado, e após a competente vistoria, liberará a garantia prestada através de um Termo de verificação de obras.

**Parágrafo Único:** A garantia prestada deverá ser liberada em etapas, através de uma declaração assinada pelo Prefeito Municipal à medida que



forem executadas as obras, conforme termo de compromisso e cronograma de obras aprovado.

**Art. 5º** - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

**I** - coeficiente de aproveitamento;

**II** - taxa de ocupação;

**III** - taxa de permeabilidade;

**IV** - altura máxima da edificação; e

**V** - afastamentos.

**Art. 6º** - O coeficiente de aproveitamento é o índice que se obtém dividindo-se a área computável pela área do terreno onde a edificação será implantada, atendendo à fórmula  $CA = ATC/AT$ , onde:

**I** - CA corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento;

**II** - ATC corresponde à Área Total Computável; e

**III** - AT corresponde à Área do Terreno.

**§ 1º** O coeficiente de aproveitamento poderá ser mínimo ou máximo, de acordo as seguintes definições:

**a)** Coeficiente de aproveitamento mínimo é o fator que corresponde ao mínimo de área edificável exigida para que o imóvel cumpra sua função social; e





**b)** Coeficiente aproveitamento máximo é o fator que corresponde ao máximo de área edificável exigida para que o imóvel cumpra sua função social.

**Art. 7º** - A taxa de ocupação é o índice que se obtém dividindo-se a área total da projeção horizontal da edificação pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula  $TO = APH \times 100/AT$ , onde:

**I** - TO corresponde à Taxa de Ocupação;

**II** - APH corresponde à Área de Projeção Horizontal da Edificação; e

**III** - AT corresponde à Área do Terreno.

**§ 1º** Não são computadas no cálculo da Taxa de Ocupação:

**I** - a área de elementos decorativos ou lajes técnicas com largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros), incluídas projeções de cobertura.

**II** - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação;

**III** - depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, subestações e centrais de gás.

**Art. 8º** - A taxa de permeabilidade é o índice que se obtém dividindo-se a área total permeável pela área do terreno onde a edificação será implantada, conforme fórmula  $TP = AP \times 100/AT$ , onde:

**I** - TP corresponde à Taxa de Permeabilidade;

**II** - AP corresponde à Área Permeável; e





**III** - AT corresponde à Área do Terreno.

**§ 1º** No cálculo da Taxa de Permeabilidade serão computados:

**I** - projeção dos beirais, platibandas, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura no terreno natural;

**II** - áreas com pavimentação permeável que não ultrapassem 30% (trinta por cento) do valor da área permeável; e

**III** - os poços descobertos de ventilação e iluminação no terreno natural, com área superior a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para áreas fechadas, e com qualquer dimensão para áreas abertas.

**§ 2º** A área disposta como permeável deverá ser ocupada em 50% (cinquenta por cento) ou mais por vegetação, como gramíneas, árvores e arbustos.

**Art. 9º** - Altura máxima da edificação é a distância vertical entre o ponto mais elevado da fachada principal, excluído o sistema para-raio (SPDA), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas da testada do terreno.

**§ 1º** Em caso de terrenos com mais de uma testada, a altura da edificação deverá ser calculada com base na média da testada com a menor cota.

**§ 2º** Em caso de terrenos em aclive cuja única testada esteja localizada na menor cota, a altura da edificação deverá ser calculada com base no perfil natural do terreno.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



**Art. 10.** - Os afastamentos compreendem os recuos obrigatórios da edificação em relação às divisas do lote (afastamentos laterais e de fundos) em relação ao logradouro ou área pública (afastamento frontal).

**§ 1º** Nas áreas de afastamento frontal poderão ser construídos:

**I** - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios, escadarias ou rampas para acesso à edificação, bem como elementos componentes das instalações hidros sanitárias da edificação exceto reservatórios d'água e estações de tratamento;

**II** - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação ao alinhamento com o logradouro público, após a aplicação da taxa de permeabilidade e das normas municipais de iluminação e ventilação;

**III** - depósitos de lixo, passadiços, guaritas, abrigos de portão, porte cochere, câmaras de transformação e centrais de gás ocupando, em sua somatória, área máxima de 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal, obedecido o limite máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

**IV** - vagas de bicicleta ; e

**V** - vagas descobertas de veículos.

**Art. 11.** - Os parâmetros urbanísticos do loteamento aprovado neste decreto, seguirão a seguinte definição:

**I** - Zona de Expansão Urbana, conforme o Anexo II do Plano Diretor Municipal de Santa Leopoldina:



- a)** Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,15 (zero vírgula quinze);
- b)** Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1 (um);
- c)** Taxa de Ocupação Máxima: 50% (cinquenta por cento);
- d)** Taxa de Permeabilidade Mínima: 30% (trinta por cento);
- e)** Altura Máxima da Edificação: limitada em 12,00m (doze metros).

**Art. 12.** - Fica determinado através deste instrumento, que o Parcelamento do Solo aprovado neste Decreto, deverá conter as especificações, proibições e normas construtivas a seguir:

**I** - Todas as construções, bem como os padrões urbanísticos aqui adotados, deverão ser objeto de análise técnica pela Secretaria deste município responsável pelo licenciamento da obra;

**II** - Não serão permitidas construções com uso de telhas de fibrocimento ou similares, com exceção dos projetos com telhado embutido em platibanda;

**III** - As edificações deverão ser obrigatoriamente em alvenaria, vidros e/ou madeira de lei (tipo pré-moldada) em conformidade com a norma de desempenho ABNT/NBR 15.575 que regula a utilização da madeira na construção civil, sendo vedadas as edificações em madeira serrada com mata juntas, exceto para uso temporário no período das obras de construção da edificação principal;

**IV** - A execução do sistema de esgoto será de responsabilidade de cada lote e de seu respectivo compromissário/proprietário construir sua própria Fossa Séptica, seguida de Filtro Anaeróbio e Sumidouro ou Vala de Infiltração, e suas concepções e construções deverão obedecer, no mínimo, as normas





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**



técnicas: NBR 7229/1993 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos e NBR13969/1997 - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação. Outras soluções para o tratamento individual poderão ser adotadas pelos moradores, como, por exemplo, algumas estações compactas individuais pré-fabricadas, desde que sejam mais eficientes ou, no mínimo, compatíveis com a norma acima. Fica ciente, assim, da expressa proibição do lançamento de efluentes na rede coletora de águas pluviais sob pena do sumário fechamento da tubulação;

**V** - Compromete-se a implantar em sua edificação o sistema de coleta e adequado armazenamento de água da chuva, no intuito de reaproveitá-la da forma que lhe for conveniente;

**VI** - Deverá prever em projeto a utilização de energia solar que garantirão parte da alimentação energética da edificação de forma sustentável;

**VII** - Enquanto não iniciada a construção da edificação, não será permitido o uso do terreno para qualquer outra finalidade ou atividade, devendo o mesmo ser mantido limpo e com vegetação aparada;

**VIII** - É proibido desenvolver atividades que possam produzir poluição, desmatamento ou vir a prejudicar as Áreas Verdes situadas no LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, sujeitando-se o infrator as penalidades em vigor;

**IX** - É expressamente proibido corte, destruição, apropriação ou modificação de árvores, plantas e gramados das áreas do loteamento, o corte ou supressão, quando necessário, deverá ser solicitada a autorização aos órgãos competentes de fiscalização;



**X** - Será permitida a construção de piscinas nos recuos laterais e de fundo, respeitando a distância mínima de 1,00 m (um metro) do limite do terreno;

**XI** - A projeção da cobertura poderá avançar sobre os afastamentos até 1,00m (um metro);

**XII** - Não será permitida a edificação de qualquer superestrutura (pórticos, caramanchões, gazebos, floreiras em alvenaria, pergolados, etc.) excetuando-se divisas (convencionais ou de arrimo);

**XIII** - O abrigo de gás poderá ser edificado respeitando a faixa de recuo lateral, estando incorporado à construção principal ou à construção secundária, sendo obrigatórios acesso externo e ventilação permanente;

**XIV** - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária no lote prometido; ele se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados;

**XV** - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

**a)** Recuo frontal: 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento do terreno. Nos terrenos com lateral voltada para rua, deverá ser obedecido o recuo de 5,00 m (cinco metros). Não será permitida a edificação no espaço dos recuos frontais e laterais;

**b)** Afastamento lateral e de fundos: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) metros.

**XVI** - Todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar





sobre qualquer recuo. A projeção da cobertura poderá avançar sobre os afastamentos até 1,00 m (um metro);

**XVII** - No caso da existência de abrigo para veículos dentro do afastamento lateral, será permitida a construção de cobertura de no máximo 07 (sete) metros de extensão, e altura de no máximo 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), contados do piso ao nível mais alto da cobertura, desde que obedeça a elevação máxima estabelecida da divisa de 02 (dois) metros e o limite estabelecido do recuo de 05 (cinco) metros (frontal) para o início da construção;

**XVIII** - Só será permitido o fechamento da divisa, com tela ou gradil, sempre revestida com cerca viva, com até 2,00 m (dois metros) de altura, desde que se encontre 5,00 m (cinco metros) distante do alinhamento da rua;

**XIX** - A faixa de recuo frontal só poderá ser utilizada para ajardinamento, acessos pavimentados à edificação e garagem, não podendo ter outra utilização;

**XX** - Nos lotes situados nos extremos das quadras, somente serão permitidas construções secundárias nas divisas que fazem limite com outros lotes, respeitando os afastamentos mínimos estabelecidos;

**XXI** - A edícula deve obrigatoriamente ser uma edificação térrea e respeitar os seguintes itens:

**XXII** - Deve obrigatoriamente estar separada da edificação principal, no mínimo a 3,00 m (três metros);

**XXIII** - Sua altura (do terreno natural ao ponto mais alto do volume) não pode ultrapassar 4,00 m (quatro metros);



**XXIV** - No caso de lotes com limite lateral voltado para rua, deverá ser respeitado o afastamento de 5,00 m (cinco metros);

**XXV** - A edícula poderá ser edificada no limite de fundos, isentando assim o afastamento do mesmo, desde que respeite o afastamento de 3 (três) metros da edificação principal;

**XXVI** - No caso de lotes com o fundo voltado para servidão, jardins, lazer, pista de caminhada ou qualquer outro equipamento comum ou público do empreendimento, a edícula deverá respeitar o afastamento de 2,00 m (um metro) do limite de fundo do terreno;

**XXVII** - Nenhuma construção principal poderá ter menos que 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

**XXVIII** - As edificações em terrenos planos deverão ter no máximo 02 (dois) pavimentos, considerando a altura máxima de 3 (três) metros para cada pavimento; Os terrenos em acente, a partir da rua, poderão ter até 02 pavimentos, a partir do nível médio do terreno (média da cota maior e cota menor) e acréscimo de 01 (um) pavimento abaixo do nível médio do terreno, na condição de que a cada 01 (um) pavimento a mais no embasamento, reduz meio pavimento de altura (1,5 metros); Já nos terrenos em declive, as edificações poderão ter acréscimo de 01 (um) pavimento no declive, na condição de que a cada 01 (um) pavimento a mais no embasamento, reduz meio pavimento de altura (1,5 metros) em relação à rua;

**XXIX** - Considera-se pavimento, qualquer espaço residencial com no mínimo 1,50 metros e no máximo 4,50 metros de altura;



**XXX** - Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 m (um metro) acima do ponto médio da guia fronteira do lote;

**XXXI** - Para a utilização de pavimento em meio subsolo, será necessário respeitar o afastamento frontal. A cota do piso do pavimento térreo não poderá ser superior a 1,00 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da guia fronteira do lote;

**XXXII** - Para a utilização de pavimento em subsolo, será necessário respeitar o afastamento frontal;

**XXXIII** - Não será permitida a construção de divisas e/ou divisórias laterais no trecho compreendido pelo recuo mínimo de frente referente ao cercamento das divisas – 6,00m (seis metros). No trecho restante, inclusive nos fundos, a divisa (tela ou gradil revestida de “cerca viva”) poderá ser construída com altura máxima de 2,00 m (dois metros), acompanhando o nível natural do terreno em todos os seus pontos;

**XXXIV** - No caso de fechamento frontal do lote, este deverá ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 6,00 m (seis metros) do limite frontal para o fechamento. O fechamento só será permitido entre a edificação e a divisa lateral. Para os casos de edificações que ocupem 2 terrenos, com frente para 2 ruas, será necessário o tratamento estético das duas fachadas. Nesse caso, deverão obedecer aos mesmos critérios para o fechamento frontal;

**XXXV** - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneos, entre a via pública e a edificação principal. As cablagens deverão ser com isolamento adequado (camada dupla de isolamento de 1 KV), com revestimento cerâmico, padrão



**CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE SANTA LEOPOLDINA – ES**

Santa Leopoldina/ES, 17 de Agosto de 2.021.

**Ofício n° 018/2021**

**DO: CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE SANTA LEOPOLDINA/ES**

**À: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA.**

Respeitosamente, nos termos do artigo 19 da Lei Federal 6.766/1.979, COMUNICAMOS a esta Municipalidade que o interessado, **VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Alberto de Oliveira Santos, 40, Ed. Presidente Kennedy, sala 23, na cidade e Comarca de Vitória-ES, inscrita no CNPJ nº 01.917.309/0001-03, apresentou documentação para registro do loteamento **“CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO”**, aprovado pelo **Decreto Municipal nº 331/2.020**, documentação esta que, após examinada, constatou-se encontrar em perfeita ordem.

Desta forma, procederemos às publicações de estilo para que, não havendo impugnações, prossigamos com o processo de registro.

Sem mais, apresentamos votos de elevada estima e consideração.

*Cristhiano Souza Pimentel*  
**Oficial**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SANTA LEOPOLDINA**  
**RECEBI**

Em 18/08/2021

*WBM*  
**PROTOCOLISTA**



*Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina*  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



OF. GP Nº 291/2021

Santa Leopoldina, 14 de Setembro de 2021.

Prezado Senhor,

Em resposta a correspondência protocolada nesta Prefeitura, deste Cartório do 1º Ofício de Santa Leopoldina – ES, datada de 17 de Agosto de 2021, quando foi acostado no Processo Administrativo Nº 1856/2020, que o interessado, VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO EIRELI, apresentou documentação para registro do loteamento "CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO", aprovado pelo Decreto Municipal Nº 331/2020, desde modo, o mesmo procederá com as publicações caso não haja nenhuma impugnação por parte desta Municipalidade.

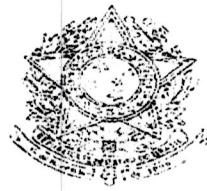
No entanto este processo foi remetido a Procuradoria Municipal para emissão de parecer e a mesma verificou que aquela serventia mencionou equivocadamente o Decreto incorreto, uma vez que o correto é o de Nº 311/2020, sendo assim, esta procuradoria solicita que se proceda com a ratificação desta informação.

Sendo o que se apresenta para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário.

ROMERO LUIZ ENDRINGER  
PREFEITO MUNICIPAL

RECEBI EM: 12/09/2021  
AS 12:30 hrs  
SOUZA PIMENTEL

ILMO. SR.  
CRISTHIANO SOUZA PIMENTEL  
OFICIAL DO CARTÓRIO  
SANTA LEOPOLDINA - ES



**CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE SANTA LEOPOLDINA – ES**

Santa Leopoldina/ES, 21 de outubro de 2.021.

**Ofício nº 035/2021**

**DO: CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE SANTA LEOPOLDINA/ES**

**À: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA.**

**Ref.: Processo Administrativo nº1856/2020 e OF.GP Nº 291/2021.**

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Respeitosamente, dirigimo-nos a V. Exa. no sentido de retificarmos o número do decreto municipal de aprovação do loteamento “**CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**”, informado, equivocadamente, por esta serventia e bem identificado pela Douta Procuradoria Municipal.

Desta forma, o correto a ser informado é que o ato de aprovação de referido loteamento é **DECRETO MUNICIPAL Nº 311/2020** e não como antes citado: Decreto Municipal nº 331/2020.

Com as devidas escusas pelo equívoco trazido na correspondência do dia 17 de agosto de 2021, informamos que os demais atos nesta serventia praticados seguiram com o número correto do decreto de aprovação e, aproveitamos para agradecermos a oportunidade dada por esta municipalidade para sanarmos o erro.

Sem mais, apresentamos votos de elevada estima e consideração.

*Cristhiano Souza Pimentel*  
*Oficial de Registros*

*Recibo em 21/10/2021*  
*Paula*

15  
MBP  
2020

**ATA DE CONSTITUIÇÃO E INSTALAÇÃO**  
**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BARÃO DO IMPÉRIO**

Aos 17 (dezessete) dias do mês de novembro de 2020, às 18:30h, foi realizada na sede do loteamento Chácaras Barão do Império, localizada na Rodovia José Sette, ES 080, nº 190, Barra de Mangaraí, no município de Santa Leopoldina – ES, a Assembleia Geral de Constituição da Associação de Moradores do Loteamento Chácaras Barão do Império, estando presentes os senhores: Sr. **CLEITON DA MATA SILVA**, brasileiro, casado, gerente comercial, inscrito no CPF sob o nº 021.392.022-01 e RG nº 1.236.866 – SSP-RO, residente à Rua Japurana, nº 03, Colina de Laranjeiras, Serra – ES; Sr.ª **FERNANDA WINTER MORAIS MENEZES SILVA**, brasileira, casada, auxiliar administrativa, inscrita no CPF sob o nº 035.784.756-37 e RG nº 1.000.017 – SSP-MG, residente à Rua Amélia Tartuci Nasser, nº 45, Ap 201, Jardim da Penha, Vitória – ES, Sr. **TARCIO LUIZ VAZ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, coordenador de projetos, inscrito no CPF sob o nº 118.717.267-78 e RG nº 2.264.427 – SSP-ES, residente à Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 40, Centro, Vitória – ES, Sr. **JERRY ADRIANI DE ANGELI**, brasileiro, divorciado, diretor de obras, inscrito no CPF sob o nº 001.730.417-28 e RG nº 826.605 – SSP-ES, residente à Rua Deolindo Perim, nº 03, Itaparica, Vila Velha – ES e o Sr. **FABIO FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 051.529.067-08 e RG nº 11.994 – OAB-ES, residente na Rua Davino Matos, nº 12, salas 116 e 117, Centro, Guarapari/ES, na qualidade de membros fundadores da ASSOCIAÇÃO para apreciação e deliberação da seguinte **ORDEM DO DIA**:

- 1) CONSTITUIÇÃO E INSTALAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BARÃO DO IMPÉRIO;
- 2) ELEIÇÃO E POSSE DA DIRETORIA;
- 3) APROVAÇÃO DO ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO;

Assumindo a presidência dos trabalhos, por aclamação unânime, o Sr. Presidente **CLEITON DA MATA SILVA**, que convidou a mim, **TARCIO LUIZ VAZ DA SILVA**, para secretariar a sessão. Em seguida colocou em discussão a constituição da Associação. Após deliberações, por unanimidade, foi aprovada a constituição da Associação sem fins lucrativos, denominada **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BARÃO DO IMPÉRIO**, cuja sede administrativa funcionará na sede administrativa do loteamento Chácaras Barão do Império, localizado na Rodovia José Sette, ES 080, nº 190, Barra de Mangaraí, no município de Santa Leopoldina – ES. Alterando-se a ordem de debate, por consenso unânime dos presentes, foram, por unanimidade aprovado o Estatuto da Associação, que se encontra em anexo, devendo ser levado a registro no Ofício de Títulos e Documentos competente. A Associação terá como finalidade buscar o melhor para a comunidade localizada no Loteamento Chácaras Barão do Império, cabendo-lhe:

- a) Zelar pela obediência às normas constantes deste Estatuto;
- b) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas contida no PDM da Cidade de Santa Leopoldina;
- c) Fiscalizar a observância das normas de trâfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância;
- d) Manter a fiscalização quanto a limpeza dos terrenos, cujas construções não tenham sido iniciadas e sua respectiva manutenção;

- 2021-06-06  
10/10
- e) Envidar todos os esforços para obter um bom entendimento entre os moradores e proprietários de terrenos do Loteamento Chácaras Barão do Império;
  - f) Promover e patrocinar atividades de caráter social, cultural e esportivo;
  - g) Ajustar ao que melhor atenda a comunidade.

Em seguida passou-se a eleição e posse da diretoria e do conselho fiscal, sendo eleito por aclamação unânime o Sr. **CLEITON DA MATA SILVA**, na qualidade de Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO, ao qual compete a direção, sua representação ativa e passiva, judicial e extra judicial, para todos os fins e efeitos legais, e à votação para composição da nova Diretoria, bem como do seu Conselho Fiscal. Desta forma, após a eleição, a Diretoria eleita e empossada neste ato, tem a seguinte composição:

Diretor Presidente: **CLEITON DA MATA SILVA**

Diretora Vice-Presidente: **FERNANDA WINTER MORAIS MENEZES SILVA**

Diretor Tesoureiro: **JERRY ADRIANI DE ANGELI**;

E o Conselho Fiscal ficou assim constituído:

Conselheiro: **FABIO FERREIRA**;

Todos os cargos ora estabelecidos serão exercidos sem qualquer tipo de remuneração ou compensação. O mandato da Diretoria eleita e ora empossada, se encerra na segunda quinzena de novembro de 2021, quando deverá ser empossada nova Diretoria, eleita por assembleia Geral. Nada mais havendo a tratar, o Presidente determinou a suspensão da sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, o que eu fiz, como secretária, em 04(quatro) vias de igual teor e forma, e reaberta a sessão foi por mim lida e aprovada pelos presentes, e segue assinada pelo Presidente da Assembléia, por mim, secretária e pelos demais presentes, devendo ser providenciado seu registro nos órgãos competentes.

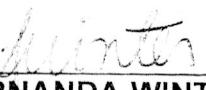
Santa Leopoldina – ES, 17 de novembro de 2020.

  
**CLEITON DA MATA SILVA**

Diretor Presidente

  
**TARCIO LUIZ VAZ DA SILVA**

Secretário

  
**FERNANDA WINTER MORAIS  
MENEZES SILVA**

Diretor Vice-Presidente

  
**JERRY ADRIANI DE ANGELI**

Diretor Tesoureiro

  
**FABIO FERREIRA**  
Conselho Fiscal

**ESTATUTO SOCIAL DA  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BARÃO DO IMPÉRIO**

O presente Estatuto Social constitui e rege a ASSOCIAÇÃO DE MORADORES BARÃO DO IMPÉRIO.

## **CAPÍTULO I**

### **DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETIVOS E DURACÃO**

ARTIGO 1º – Sob a denominação de ASSOCIAÇÃO, fica constituída uma Associação Civil, sem fins lucrativos, que se regerá pelo presente Estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

ARTIGO 2º – A sede da ASSOCIAÇÃO será na sede administrativa do Loteamento Chácaras Barão do Império, na cidade de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo

ARTIGO 3º – A ASSOCIAÇÃO terá como finalidade a administração das áreas internas do Loteamento e zelar pela harmonia do convívio social dos moradores, cabendo-lhe e não limitado a:

- a) zelar pela obediência às normas constantes deste Estatuto e, do Regimento Interno;
  - b) efetuar diretamente, ou através de profissionais ou empresas especializadas, os serviços de vigilância auxiliar das respectivas áreas públicas, através de ronda motorizada, e demais serviços compatíveis com a natureza da ASSOCIAÇÃO, tais como, permanente diálogo, com cobrança se necessário for, com o Poder Público e Concessionárias de Serviço Público, em prol da coletividade do Loteamento;
  - c) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes e edificações existentes no Loteamento;
  - d) fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância;
  - e) manter a limpeza dos lotes, cujas construções não tenham sido iniciadas e sua respectiva manutenção;
  - f) cuidar e cobrar para que os titulares de lotes com edificações mantenham a sua conservação permanente;
  - g) envidar todos os esforços para obter um bom entendimento entre os moradores e proprietários de lotes do Loteamento;
  - h) promover e patrocinar atividades de caráter social, cultural e esportivo;
  - i) manter e incrementar a vegetação existente, inclusive as adjacentes ao loteamento, bem como, a Área de Preservação;
  - j) ter zelo pelas áreas públicas, destinando-as à prática de esportes e à realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas;

Parágrafo primeiro – Os serviços serão feitos sem fito de lucro e a ASSOCIAÇÃO poderá contratar terceiros para executá-los.

Parágrafo segundo – A ASSOCIAÇÃO foi criada inclusive para atender as disposições contidas na Lei Municipal.

Parágrafo terceiro – A ASSOCIAÇÃO representa cada adquirente de lote, no interesse de suas relações recíprocas e com terceiros.

Parágrafo quarto – O Loteamento Chácaras Barão do Império, na cidade de Santa Leopoldina é composto por lotes residenciais.

**ARTIGO 4º** – A duração da ASSOCIAÇÃO é por prazo indeterminado.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ÁREAS**

**ARTIGO 5º** – Para as finalidades previstas neste Estatuto, considera-se:

I – Como propriedade individual de uso particular, o lote com as benfeitorias e/ou construções que ali vierem a ser levantadas;

II – Como bens de propriedade da ASSOCIAÇÃO, os imóveis que vierem a ser registrados em seu nome, bem como os móveis, utensílios, equipamentos, máquinas, veículos e tudo mais que vier a ser adquirido pela ASSOCIAÇÃO;

Parágrafo primeiro – As áreas de propriedade da ASSOCIAÇÃO, não podem ter qualquer outro destino ou finalidade, sendo lícito aos proprietários dos lotes efetuar novas benfeitorias ou construções que atendam aos interesses coletivos, desde que através da ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo segundo – Qualquer alteração de destino ou finalidade, bem como a execução de novas benfeitorias ou construções, só poderão ocorrer por decisão e através da ASSOCIAÇÃO e com autorização expressa do Poder Público.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS ASSOCIADOS, DIREITOS E DEVERES**

**ARTIGO 6º** – O quadro social será constituído:

- a) pelos VENDEDORES e pela empresa administradora e empreendedora, tendo estas, em conjunto, direito a votos proporcionais à soma total referente à área dos lotes que detenha(m), ainda não gravados com Contratos de compra e venda outorgados a terceiros, ou que, vendidos, tenham sido objeto de rescisão ou estejam em processo judicial ou extrajudicial de rescisão e
- b) por ASSOCIADOS titulares que são todos os compradores com os respectivos contratos devidamente firmados e que não tenham sido objeto de rescisão ou



estejam em processo judicial ou extrajudicial de rescisão, cessionários e sucessores dos mesmos sobre imóveis, desde que devidamente reconhecidos pela ASSOCIAÇÃO através da apresentação de cópia, devidamente autenticada, do respectivo documento, que deverá necessariamente estar com as firmas reconhecidas por Tabelião competente, ou por apresentação de listagem fornecida pela loteadora.

Parágrafo primeiro – Perderá a qualidade de ASSOCIADO aquele que alienar a titularidade de seu lote ou os seus direitos aquisitivos respectivos.

Parágrafo segundo – Para fins de representatividade junto à ASSOCIAÇÃO, inclusive para votar e ser votado nas respectivas Assembléias Gerais:

- a) os ASSOCIADOS pessoas jurídicas serão representados por quem os seus respectivos atos constitutivos designarem e, caso estes indiquem mais de uma pessoa física para tal exercício, deverão tais ASSOCIADOS indicar uma única pessoa física para a representatividade de que cuida este Parágrafo e
- b) os ASSOCIADOS casados com comunhão de bens ou com separação parcial, neste último caso se a aquisição dos imóveis for posterior ao matrimônio, indicarão, por escrito, apenas um deles que os representará perante a ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo terceiro – Locatários, comodatários e usufrutuários, embora tenham o direito de usufruir das áreas privadas e públicas do Loteamento, não têm representatividade junto à ASSOCIAÇÃO.

ARTIGO 7º – Nas deliberações das Assembleias Gerais, os votos dos ASSOCIADOS:

- a) cada lote terá direito a um único voto;

Parágrafo primeiro – Somente poderá votar e ser votado o ASSOCIADO regularmente registrado nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da respectiva Assembléia.

Parágrafo Segundo – É vedado ao ASSOCIADO em débito com suas obrigações para com a ASSOCIAÇÃO o direito de votar e ser votado nas deliberações das Assembleias Gerais, bem como participar de comissões e de convocações de Assembleias Gerais extraordinárias conforme previsto neste Estatuto

Parágrafo terceiro – É permitido o voto por procuração.

ARTIGO 8º – Os membros da ASSOCIAÇÃO respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

ARTIGO 9º – São direitos dos ASSOCIADOS:

- a) frequentar as dependências da ASSOCIAÇÃO, tomar parte nas reuniões sociais, culturais e desportivas, gozando de todas as prerrogativas conferidas pela ASSOCIAÇÃO, por este Estatuto e pelo Regimento Interno;

- b) usufruir os benefícios e vantagens prestados pela ASSOCIAÇÃO e utilizar os serviços assumidos por esta;
- c) tomar parte nas Assembleias Gerais, discutindo e votando os assuntos que nelas forem tratados;
- d) eleger e ser eleito, concorrendo aos cargos existentes, na forma deste Estatuto;
- e) solicitar, à Diretoria, a convocação de Assembléia Geral, através de requerimento assinado e devidamente protocolado junto à ASSOCIAÇÃO, com assinaturas que representem no mínimo 1/5 (um quinto) dos votos da ASSOCIAÇÃO;
- f) sugerir à Diretoria e ao Conselho Fiscal providências úteis aos interesses sociais;

Parágrafo Primeiro – Os direitos previstos nas letras “a” e “b”, deste ARTIGO são extensivos aos familiares dos ASSOCIADOS que com eles residam, bem como aos locatários, comodatários ou usufrutuários dos lotes.

Parágrafo Segundo - Fica assegurado o direito de qualquer ASSOCIADO, só ou em conjunto com outros, comunicar-se com parte ou com a totalidade dos ASSOCIADOS, a seu critério, desde que o assunto diga respeito ao funcionamento da ASSOCIAÇÃO. Tal direito inclui a distribuição de seu comunicado através de via impressa postada ou distribuída diretamente. Para tanto, deverá(ão) constar no comunicado, explicitamente, o(s) nome(s) e endereço(s) do (s) signatário(s) o(s) qual(is) será(ão) integralmente responsável(is), tanto perante a ASSOCIAÇÃO, quanto civil e criminalmente, pelo teor e conteúdo do referido comunicado.

- a) O ônus financeiro para cumprimento do disposto neste parágrafo e eventuais procedimentos judiciais, deste oriundos, serão de única e total responsabilidade do ASSOCIADO ou ASSOCIADOS que elaboraram tal comunicado.
- b) É vedado à Diretoria da ASSOCIAÇÃO qualquer tipo de controle ou censura ao conteúdo do documento a ser divulgado.

#### ARTIGO 10º – São deveres dos ASSOCIADOS:

- a) cumprir e fazer cumprir fielmente as disposições deste Estatuto, as resoluções dos poderes constituídos da ASSOCIAÇÃO e o Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO;
- b) acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria;
- c) efetuar o pagamento das taxas de manutenção, da contribuição e dos valores suplementares fixados pela Assembleia Geral, nos prazos fixados, relativos às despesas comuns e extraordinárias do Loteamento, na forma estabelecida neste Estatuto, no Regimento Interno, no Contrato de Venda e Compra e na Escritura de Venda e Compra e em demais estipulações;
- d) colaborar para que seja preservado o patrimônio econômico e moral da ASSOCIAÇÃO;
- e) manter sempre atualizado seu cadastro junto à ASSOCIAÇÃO, indicando, ainda, o endereço local onde deseja receber suas correspondência e cobrança, já que serão consideradas como válidas as expedidas em conformidade com os dados constantes no cadastro da ASSOCIAÇÃO;

- 16  
JULY 2013
- f) permitir, enquanto inexista edificação em seu lote, que, gratuitamente, a ASSOCIAÇÃO o utilize para atividades de confraternização e/ou festivas e/ou promocionais;
  - g) ressarcir prontamente a ASSOCIAÇÃO ou a terceiros, os danos ocasionados por atos ou omissões praticados pelo ASSOCIADO, seus familiares, ou por qualquer pessoa pelo mesmo autorizada a adentrar as dependências do Loteamento, quer sejam visitantes, serviscais, trabalhadores e/ou profissionais envolvidos na construção, reforma, ou qualquer outro tipo de serviço executado em sua edificação ou lote. O mesmo princípio se aplica a entregadores;
  - h) arquivar junto à ASSOCIAÇÃO o respectivo "Habite-se", expedido pela Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina.

Parágrafo Primeiro – No que for pertinente, tais deveres são extensivos aos familiares dos ASSOCIADOS que com eles residam, locatários, comodatários e usufrutuários dos lotes.

Parágrafo Segundo - Os ASSOCIADOS, quando membros dos órgãos sociais, não poderão prestar, remuneradamente, por si ou por empresas da qual façam parte como sócios ou administradores, direta ou indiretamente, serviços ou fornecer materiais a ASSOCIAÇÃO, exceto se com a prévia aprovação do Conselho de Administração e Fiscal por, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros.

#### **CAPÍTULO IV DO PATRIMÔNIO**

ARTIGO 11º – O patrimônio da ASSOCIAÇÃO será constituído pelos bens móveis e imóveis, marcas, patentes e direitos autorais existentes ou que venham a ser adquiridos ou desenvolvidos pela ASSOCIAÇÃO, e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de doações e contribuições de ASSOCIADOS ou de terceiros.

ARTIGO 12º – A receita da ASSOCIAÇÃO será oriunda dos pagamentos efetuados pelos ASSOCIADOS titulares em decorrência dos serviços prestados ou colocados à disposição pela ASSOCIAÇÃO, de aplicações financeiras, de contribuições, de doações, de locações de espaços, de arrendamentos, de multas e de rendas eventuais.

ARTIGO 13º – A alienação, a hipoteca, o penhor, a venda ou a troca dos bens patrimoniais da ASSOCIAÇÃO somente poderá ser decidida em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim.

Parágrafo primeiro – Excetuam-se do *caput* deste ARTIGO as máquinas, os utensílios, os equipamentos e os veículos que necessitem ser substituídos e cujas vendas serão decididas pela Diretoria com a anuência do Conselho Fiscal.

Parágrafo segundo – Os recursos da ASSOCIAÇÃO não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

## CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 14º – São órgãos da Administração da ASSOCIAÇÃO:

- a) Assembleia Geral;
- b) Diretoria;
- c) Conselho Fiscal
- d) Comissões de Trabalho
- e) Ouvidoria

Parágrafo Único – Incumbe a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos sociais.

ARTIGO 15º – Os ASSOCIADOS que fizerem parte dos órgãos de administração da ASSOCIAÇÃO não terão direitos a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

Parágrafo Único – Os membros da Diretoria, do Conselho Fiscal e das Comissões de Trabalho não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da ASSOCIAÇÃO, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; entretanto, respondem, civilmente, perante a ASSOCIAÇÃO, quando agirem com culpa, dolo, violação da Lei, ou do Estatuto Social, ou do Regimento Interno.

### SEÇÃO I DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 16º – A Assembleia Geral é o órgão soberano da ASSOCIAÇÃO e será constituída pela reunião dos ASSOCIADOS em pleno gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e regulamentares.

ARTIGO 17º – A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária e convocada na forma do presente Estatuto.

Parágrafo único - É permitida a convocação e a realização conjunta de Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, as quais, para os efeitos previstos no ARTIGO 20º, deverão ser tratadas como uma só Assembleia Geral.

ARTIGO 18º – A convocação da Assembleia Geral far-se-á através de edital afixado em lugares visíveis aos ASSOCIADOS e publicado em jornal de circulação local, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, observando-se as seguintes condições:

- a) o edital indicará dia, hora, local e pauta dos trabalhos;
- b) a Assembleia Geral será instalada no dia, hora e local determinados no edital, com a presença de mais da metade dos ASSOCIADOS, ou meia hora após, com qualquer número;

- 18  
19
- c) a presença dos ASSOCIADOS será registrada mediante assinatura em livro próprio;
  - d) a Assembleia Geral será dirigida pelo Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO; e na ausência, impedimento ou declinação deste, pelo seu substituto imediato; e na ausência, impedimento ou declinação de ambos, por ASSOCIADO por eles indicado; e, na ausência de tal indicação, pelo mais antigo ASSOCIADO que se fizer presente na referida Assembleia;
  - e) logo após a instalação, será completada a formação da Mesa que dirigirá os trabalhos, dela podendo fazer parte quaisquer ASSOCIADOS, a convite daquele que presidir a Assembleia;
  - f) o Presidente da Assembleia Geral indicará o Secretário da Mesa, escolhido dentre os membros designados para a Mesa Diretora;
  - g) as resoluções serão limitadas aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação e
  - h) os trabalhos de cada reunião serão lavrados e registrados em livro próprio, pelo Secretário da Mesa, e a respectiva Ata, assinada pelos membros da Mesa, deverá ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

Parágrafo primeiro – O Diretor Presidente, ou aquele que convocar a Assembleia, deverá, ainda, promover a distribuição de cartas circulares aos ASSOCIADOS, informando-os da realização de tal Assembleia Geral, sem embargo da observância do disposto no presente ARTIGO.

Parágrafo segundo – No que tange a letra "h" do presente ARTIGO, a Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, delegando poderes a 03 (três) ASSOCIADOS presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

ARTIGO 19º – As deliberações das Assembleias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo nos casos em que for exigida, nos termos deste Estatuto, proporção mais elevada de votos e obrigará a todos os ASSOCIADOS, inclusive àqueles que a ela não comparecerem. Mediante deliberação dos presentes, a votação poderá ser:

- a) simbólica ou por aclamação;
- b) nominal e
- c) por escrutínio secreto.

Parágrafo primeiro – No caso de eleição ou de assuntos pessoais, a votação só poderá se processar por escrutínio secreto. Para efeito deste Estatuto serão considerados assuntos pessoais os relacionados com a conduta e o decoro dos ASSOCIADOS, familiares, dependentes, convidados ou qualquer pessoa que esteja sob a responsabilidade do ASSOCIADO, no interior do local de votação.

Parágrafo segundo – Respeitado o disposto no Parágrafo Segundo, do ARTIGO 6º, e no Parágrafo Único do ARTIGO 21º, os ASSOCIADOS poderão se fazer representar nas Assembleias por mandatários, com poderes especiais para a prática de atos que constituam o objeto da Assembleia, através de instrumento de procuração. Os instrumentos de mandato serão arquivados pela Diretoria e deles se farão menção expressa na Ata da Assembléia. Dito Instrumento, com finalidade específica, para dita Assembleia, com firma do outorgante reconhecida, e outorgada há 60 dias ou menos,

desde que o procurador represente apenas um outorgante e não seja membro, cônjuge ou descendente de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal, empregados ou prestadores de serviços

ARTIGO 20º – As decisões da Assembleia Geral só poderão ser alteradas ou revogadas por outra Assembleia Geral.

## **SEÇÃO II** DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 21º – A Assembleia Geral Ordinária será realizada:

- I - todos os anos, na primeira quinzena de março para:
  - I.a) examinar e aprovar as contas da ASSOCIAÇÃO e
  - I.b) eleger nova Diretoria, membros do Conselho Fiscal e Ouvidoria;
- II - todos os anos, de 1º a 30 de agosto, para examinar e aprovar o orçamento para os próximos 12 (doze) meses.

Parágrafo Único - Os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal estão impedidos, na qualidade de ASSOCIADOS, de votar, nas Assembleias Gerais, as matérias constantes do Inciso I.a, do caput deste Artigo, bem como de representarem, através de procurações, outros Associados. De igual forma, este impedimento é extensivo a seus cônjuges, ascendentes e descendentes que também não poderão representar outros Associados.

## **SEÇÃO III** DAS ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 22º – As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão a qualquer tempo, convocadas para deliberar sobre as matérias não previstas no ARTIGO anterior.

ARTIGO 23º – Compete à Assembléia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO, especialmente sobre:

- a) alteração ou reforma deste Estatuto Social;
- b) alteração ou reforma do Regimento Interno;
- c) situações emergenciais que não possam aguardar a realização de Assembleia Geral Ordinária;
- d) destituição dos membros da Diretoria de suas funções, em Assembleias Gerais Extraordinárias especialmente convocadas para essa finalidade, por maioria dos votos dos integrantes do quadro societário. A mesma Assembleia que destituir membro da Diretoria dar-lhe-á substituto para conclusão do período remanescente do mandato;
- e) alienação dos bens móveis e semoventes da ASSOCIAÇÃO e constituição de ônus reais sobre estes;
- f) alienação dos bens imóveis e constituição de ônus reais sobre estes;

- g) interpretação de dispositivos estatutários e resolução de casos omissos, bem como ratificação ou revogação de interpretações da Diretoria sobre os casos omissos;
- h) deliberação sobre a dissolução da ASSOCIAÇÃO;
- i) recursos interpostos pelo ASSOCIADO interessado, em razão de punição sofrida em processo instaurado com o fito de apurar infração a este Estatuto, ao Regimento Interno e às Normas para Construção e
- j) matéria constante de convocação realizada pela Ouvidoria.

Parágrafo primeiro – As deliberações referentes ao disposto nas letras “a” e “f” do presente ARTIGO serão tomadas, necessariamente, por aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos presentes, em Assembléia convocada especialmente para esse fim, com a presença mínima de 70% (setenta por cento) dos ASSOCIADOS.

Parágrafo segundo – As deliberações referentes ao disposto nas letras “b” e “d”, deste ARTIGO, serão tomadas, necessariamente, por aprovação da maioria dos presentes, em Assembléia convocada especialmente para esse fim, com a presença mínima de 50% (cinquenta por cento) dos ASSOCIADOS.

Parágrafo terceiro – Para que os critérios de rateio dos gastos comuns sejam alterados deverá se contar com a anuênciada totalidade dos ASSOCIADOS que compõem a ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo quarto – Nas demais matérias, ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro, do presente ARTIGO, a decisão poderá ser tomada por maioria simples de votos presentes.

#### **SEÇÃO IV** **DA DIRETORIA**

ARTIGO 24º – A Diretoria da ASSOCIAÇÃO, que deverá obrigatoriamente ser composta por ASSOCIADOS que residam no Loteamento, é o órgão executivo com amplos poderes para praticar os atos decorrentes dessa incumbência na área de atuação da ASSOCIAÇÃO, e tal Diretoria será composta dos seguintes cargos:

- a) Diretor Presidente;
- b) Diretor Vice-Presidente;
- c) Diretor Tesoureiro e
- d) Diretor de Segurança e Manutenção.

Parágrafo Único – Para concorrerem a tais cargos, os candidatos, nos termos deste Estatuto, deverão se organizar em chapas que preencham todos os cargos, para então se submeterem a posterior votação dos ASSOCIADOS.

ARTIGO 25º – O mandato da Diretoria será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, estendendo-se o mandato de seus membros até a posse dos novos Diretores eleitos.

15  
WBR

ARTIGO 26º – O Diretor que se demitir não poderá abandonar as funções de seu cargo até que a Diretoria dê posse a seu substituto, salvo se esta não o fizer na primeira reunião subseqüente ao pedido de demissão.

ARTIGO 27º – Os membros da Diretoria respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, na prática de ato irregular de sua gestão, assumindo responsabilidade pelos prejuízos que causarem em virtude de infração à lei, a este Estatuto e ao Regimento Interno.

ARTIGO 28º – Compete ao Diretor Presidente:

- a) representar a ASSOCIAÇÃO, ativa e passivamente, perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, assim como perante as demais pessoas físicas ou jurídicas;
- b) representar a ASSOCIAÇÃO em juízo ou fora dele, constituindo procuradores "AD JUDICIA";
- c) assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro da ASSOCIAÇÃO, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da ASSOCIAÇÃO, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- d) em conjunto com o Diretor Tesoureiro ou isoladamente, nomear, contratar, fiscalizar, punir, suspender e demitir funcionários quando julgar conveniente, respeitadas as disposições legais em vigor;
- e) contratar empresas prestadoras de serviço e distratar quando julgar conveniente, observados os limites impostos por este Estatuto;
- f) iniciar e presidir processo administrativo por infração praticada por ASSOCIADO;
- g) em conjunto com os demais Diretores decidir os processos que tenham por fito apurar violações a este Estatuto e o Regimento Interno;
- h) aplicar as decisões proferidas nos processos que tenham por fito apurar violações a este Estatuto, ao Regimento Interno;
- i) propor alteração ou reforma do Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO que será submetido à aprovação da Assembleia Geral;
- j) convocar as Assembleias e prestar contas à Assembleia Geral Extraordinária;
- k) presidir, querendo, as reuniões da Diretoria e Assembleias;
- l) zelar pelo patrimônio da ASSOCIAÇÃO;
- m) interpretar e resolver os casos omissos neste Estatuto, no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO, cuja urgência não aconselhe a convocação de Assembleia para tanto, utilizando-se, nas respectivas interpretações e resoluções, as fontes do Direito e o bom senso, valendo de pronto as suas decisões, salvo se vierem a ser revogadas ou alteradas pela Assembleia Geral;
- n) executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral;
- o) elaborar e assinar, juntamente com o Diretor Tesoureiro e demais responsáveis técnicos, na forma e prazos previstos neste Estatuto, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e, posteriormente, à Assembleia Geral;
- p) exercer todos os demais direitos, cumpridos os deveres especificados neste Estatuto e no Regimento Interno; e

q) criar e extinguir tantas Comissões de Trabalho quantas se fizerem necessárias, indicando ou destituindo seus membros e especificando atribuições.

Parágrafo Único – Para o bom desempenho de suas funções, poderá o Diretor Presidente contar com quantos funcionários se mostrar necessário, contratados pela ASSOCIAÇÃO ou mesmo contar com serviços de empresas especializadas, igualmente contratadas pela ASSOCIAÇÃO, sendo de sua inteira responsabilidade a supervisão de seus serviços.

ARTIGO 29º – Compete ao Diretor Vice-Presidente substituir o Diretor Presidente em todos os seus impedimentos, ou ausências eventuais, assumindo suas funções e cumprindo suas atribuições.

Parágrafo primeiro – Compete também ao Diretor Vice-Presidente substituir o Diretor Tesoureiro ou de Segurança e de Manutenção, em todos os seus impedimentos ou ausências eventuais, assumindo suas funções e cumprindo suas atribuições.

Parágrafo segundo – O Diretor Vice-Presidente poderá, ainda, por deliberação da própria Diretoria, desempenhar funções que lhe sejam atribuídas, exceto as previstas de forma privativa a determinado cargo.

ARTIGO 30º – Compete ao Diretor Tesoureiro:

- a) substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento deste e do Diretor Vice-Presidente, seu substituto imediato;
- b) assinar, juntamente com o Diretor Presidente, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidade financeira da ASSOCIAÇÃO, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da ASSOCIAÇÃO;
- c) organizar e dirigir todos os serviços burocráticos da ASSOCIAÇÃO cujas atribuições não sejam do Diretor Presidente, promovendo, inclusive, a lavratura e subscrição das atas das reuniões da ASSOCIAÇÃO;
- d) manter em ordem a escrituração das despesas e receitas da ASSOCIAÇÃO, dando-lhe o devido destino;
- e) controlar, mediante registro em livro próprio, o número e dados de ASSOCIADOS da ASSOCIAÇÃO, na medida em que estes lhe forem apresentando documentação comprobatória de aquisição de propriedade, anotando a área do lote e/ou da construção e a quantidade de votos a que o titular terá direito;
- f) organizar e dirigir todos os serviços da Tesouraria, cobrando e recebendo, dando a devida quitação de todas despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como as multas e juros de mora;
- g) proceder à escrituração contábil e financeira, por si, por funcionários da ASSOCIAÇÃO ou por terceiros, entretanto, sempre sob sua supervisão e responsabilidade, e demonstrar, mensalmente, por intermédio de circulares, os relatórios de receitas e despesas efetivadas;
- h) apresentar à Diretoria, mensalmente, a relação de responsabilidades ativas e passivas da ASSOCIAÇÃO, vencidas e não realizadas, bem como as que estiverem por vencer;

- 18
- i) preparar o orçamento e as contas anuais a serem apresentados, respectivamente, à Diretoria, ao Conselho Fiscal e à Assembleia Geral;
  - j) elaborar e assinar, juntamente com o Diretor Presidente e demais responsáveis técnicos, na forma e prazos previstos neste Estatuto, os Balancetes Mensais, o Relatório Anual, o Balanço Geral, a Demonstração de Receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal e à Assembleia Geral;
  - k) em conjunto com o Diretor Presidente ou isoladamente, nomear, contratar, fiscalizar, punir, suspender e demitir funcionários quando julgar conveniente, respeitadas as disposições legais em vigor;
  - l) em conjunto com o Diretor Presidente ou isoladamente, encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da ASSOCIAÇÃO, em especial aos relacionados à pessoal, transporte etc.;
  - m) proceder e fiscalizar a escrituração dos bens patrimoniais e
  - n) em conjunto com os demais Diretores, decidir os processos que tenham por fito apurar violações a este Estatuto e o Regimento Interno.

Parágrafo Único – Para o bom desempenho de suas funções, poderá o Diretor Tesoureiro contar com quantos funcionários se mostrar necessário, contratados pela ASSOCIAÇÃO ou mesmo contar com serviços de empresas especializadas, igualmente contratadas pela ASSOCIAÇÃO, sendo de sua inteira responsabilidade a supervisão de seus serviços.

ARTIGO 31º – Compete ao Diretor de Segurança e de Manutenção:

- a) substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Diretor Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento deste, o Diretor Vice-Presidente e o Diretor Tesoureiro, seus substitutos diretos;
- b) supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de edificações, nos lotes que compõem o Loteamento, fiscalizando a obediência delas ao constante no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina;
- c) decidir, juntamente com o Diretor Presidente, sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados neste Estatuto e no Regimento Interno;
- d) estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância do perímetro do loteamento nos limites de atuação da ASSOCIAÇÃO, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;
- e) promover, dirigir e orientar a integração social dos ASSOCIADOS, através de atividades associado-culturais e
- f) em conjunto com os demais Diretores decidir os processos que tenham por fito apurar violações a este Estatuto e ao Regimento Interno.

Parágrafo Único – Para o bom desempenho de suas funções, poderá o Diretor de Segurança e Manutenção contar com quantos funcionários se mostrar necessário, contratados pela ASSOCIAÇÃO ou mesmo contar com serviços de empresas especializadas, igualmente contratadas pela ASSOCIAÇÃO, sendo de sua inteira responsabilidade a supervisão de seus serviços.

ARTIGO 32º – Somente os ASSOCIADOS, como definidos no ARTIGO 6º do presente Estatuto, poderão fazer parte da Diretoria.

ARTIGO 33º – A Diretoria disporá dos seguintes elementos, que serão obrigatoriamente transferidos a seus sucessores:

- a) Livro de Registro de Associados e Moradores;
- b) Livro de Atas;
- c) Livro de Registro de Presença nas Assembleias Gerais;
- d) Fichário de Empregados;
- e) Livro Caixa;
- f) Livro Diário;
- g) Livro de Registro de Procuradores;
- h) Livro de Ocorrências;
- i) Livro de Sugestões e Reclamações e
- j) outros que a prática aconselhar.

## **SEÇÃO V** DAS COMISSÕES

ARTIGO 34º – Comissões são organismos de colaboração da Diretoria, cujos membros são nomeados e destituídos pelo Diretor Presidente.

Parágrafo primeiro – As aludidas Comissões serão sempre constituídas para atender determinadas finalidades e serão compostas, necessariamente, por ASSOCIADOS, cujo número será determinado no respectivo ato de sua criação e constituição, o qual também indicará o membro coordenador de tal Comissão.

Parágrafo segundo – Ao Coordenador incumbirá organizar e dirigir os trabalhos de sua respectiva Comissão, reportando-se diretamente ao Diretor Presidente.

Parágrafo terceiro – As Comissões terão funções específicas, estabelecidas no próprio ato de sua criação e constituição, não possuindo elas, porém, qualquer representação legal para obrigar a ASSOCIAÇÃO, seja a que título for.

## **SEÇÃO VI** DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 35º – O Conselho Fiscal, órgão de fiscalização e tomada de contas da ASSOCIAÇÃO, será composto de 05 (cinco) membros efetivos e de igual número de suplentes, todos eles ASSOCIADOS, residentes no Loteamento Chácaras Barão do Império, na cidade de Santa Leopoldina e em dia com as suas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, cujo mandato de 02 dois anos e coincidente com o da Diretoria.

Parágrafo primeiro – Para concorrer a tais cargos, os candidatos deverão se organizar em chapas que preencham todos os cargos, para então se submeter à posterior votação dos ASSOCIADOS.

Parágrafo segundo – Os suplentes substituirão os efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo, por convocação, o suplente na ordem estabelecida em sua eleição.

Parágrafo terceiro – As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lavradas em ata.

ARTIGO 36º – Não podem fazer parte do Conselho Fiscal, observadas outras disposições estatutárias, cônjuge, companheiro, parentes até terceiro grau, consangüíneos ou afins, dos membros da Diretoria.

ARTIGO 37º – O Conselho Fiscal se reunirá:

a) ordinariamente:

- a.1) trimestralmente, para examinar os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria e
  - a.2) Semestralmente e ao final da gestão da Diretoria, a fim de apreciar o Balanço e o Relatório apresentados pela mesma;
- b) extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros efetivos, por solicitação do Diretor Presidente ou da Assembleia Geral, sempre emitindo parecer em livro próprio.

Parágrafo primeiro – O Conselho Fiscal terá livros de Atas e de Presença próprios, rubricados por todos os seus membros efetivos.

Parágrafo segundo – O Conselheiro eleito que, durante o ano civil, não comparecer a 03 (três) reuniões ou Assembléias consecutivas, sem justificativa escrita encaminhada à Diretoria, ou a 06 (seis) reuniões ou Assembléias não consecutivas, mesmo que justifique suas faltas, perderá automaticamente o seu mandato.

Parágrafo terceiro – Será inelegível, pelo próximo mandato, o Conselheiro que perder seu mandato nos termos do Parágrafo anterior.

ARTIGO 38º – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Contratar, caso julgue necessário a maioria de seus membros, empresa ou auditor independente para auditar e fiscalizar a Administração. A licitação e os critérios de escolha ficam a cargo do Conselho Fiscal o qual determinará à Administração as providências para a contratação pretendida;
- b) Examinar, trimestralmente, os livros, documentos, contas de resultado e balancetes encaminhados pela Diretoria e, eventualmente já auditados por si ou por auditoria independente, emitindo parecer em livro próprio;
- c) Apresentar à Diretoria, através do seu Presidente ou por quem este indicar, o resultado do seu parecer relativo ao período examinado;
- d) Examinar, semestralmente, o Relatório Semestral e Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesa, podendo contratar empresa ou profissional especializado para esse fim, emitindo parecer sobre tais documentos para apresentação à Diretoria, até o dia 20 (vinte) de março de cada ano;

- e) Cuidar para que seja disponibilizado, trimestralmente, no prazo de até 40 (quarenta) dias após o final de cada trimestre, Demonstrativo de Receita e Despesa e Investimentos, Balancete aos Associados, com o devido parecer;
- f) Atentar para toda e qualquer irregularidade ou má utilização dos recursos e bens da ASSOCIAÇÃO alertando o Conselho de Administração e, se for o caso, convocar Assembleia Geral;
- g) Praticar todos os atos permitidos por Lei e pelos Estatutos, no cumprimento fiel de suas funções.
- h) mediante manifestação favorável da unanimidade dos seus membros efetivos, convocar Assembleia Geral, se o Diretor Presidente não o fizer no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de tal solicitação por escrito e
- i) anuir nas vendas de máquinas, utensílios, equipamentos e veículos que necessitem ser substituídos e cujas vendas sejam propostas pela Diretoria.

## **CAPÍTULO VII** **DA OUVIDORIA**

**ARTIGO 39º** - A Ouvidoria, subordinada à Assembléia Geral, é Órgão representante dos sócios junto aos demais Órgãos da ASSOCIAÇÃO, composta pelo Ouvidor Coordenador e por dois Ouvidores Auxiliares, eleitos na Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - A Assembléia Geral Ordinária que eleger os 3 (três) ouvidores lhes dará posse, sendo que o mandato será exercido em conjunto com os demais membros da Diretoria e do Conselho Fiscal.

Parágrafo Segundo - O Ouvidor Coordenador representará a Ouvidoria perante os demais Órgãos Sociais, podendo delegar ou compartir a representação.

Parágrafo Terceiro - No caso de afastamento por qualquer razão do Ouvidor Coordenador, assumirá o cargo o Primeiro Auxiliar e na ausência de ambos, o Segundo Auxiliar.

**ARTIGO 40º** - O Ouvidor Coordenador e os Ouvidores Auxiliares não podem acumular os cargos com o de membro de qualquer outro Órgão Social.

**ARTIGO 41º** - Compete a Ouvidoria da SOCIEDADE:

- a) Exercer a função de representante dos pleitos dos sócios junto à administração da SOCIEDADE;
- b) Agilizar a remessa de informações de interesse dos sócios ao seu destinatário;
- c) Facilitar ao máximo o acesso do ASSOCIADO à Ouvidoria, simplificando procedimentos;
- d) Encaminhar a questão ou sugestão apresentada à área competente, acompanhando a apreciação da mesma, bem como apresentar ao(s) ASSOCIADO(S) a resposta obtida ao seu questionamento;
- e) Ter livre acesso a todos os órgãos sociais e a toda documentação da ASSOCIAÇÃO, para que possa acompanhar as soluções requeridas para cada situação;

- f) Identificar pontos potenciais de melhoria no atendimento aos ASSOCIADOS, propondo alterações de procedimentos diretamente ao setor ou Órgão demandados;
- g) Atuar preventivamente em situações de conflitos;
- h) Estimular a participação do sócio na fiscalização dos serviços prestados pela ASSOCIAÇÃO;
- i) Manter mapa estatístico das suas atividades;
- j) Convocar Assembleia Geral Extraordinária.

ARTIGO 42º – Os membros da ouvidoria poderão participar de todas as reuniões dos demais órgãos sociais, cabendo a estes comunicarem os membros daquela, nas mesmas condições e forma da convocação dos demais membros.

## CAPÍTULO VIII DAS ELEIÇÕES

ARTIGO 43º – As eleições para renovação da Diretoria, do Conselho Fiscal e da Ouvidoria serão realizadas, anualmente, por voto secreto, mediante Assembleia Geral convocada para a primeira quinzena de março, cuja respectiva posse deverá ocorrer na segunda quinzena do mesmo mês.

ARTIGO 44º – Poderão concorrer aos cargos eletivos da ASSOCIAÇÃO, respectivas chapas distintas e completas, composta de ASSOCIADOS residentes no Loteamento, que estejam em gozo dos seus direitos estatutários e em dia com suas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO, cujas inscrições deverão se dar mediante requerimento formulado à Diretoria da ASSOCIAÇÃO e protocolado, na sua sede, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do pleito.

Parágrafo primeiro – O ASSOCIADO que se candidatar ao exercício de qualquer cargo eletivo somente poderá fazê-lo em uma única chapa.

Parágrafo segundo – Após ser protocolado, uma cópia do aludido requerimento, com o nome de todos os integrantes da chapa, deverá ser afixada em edital na sede da ASSOCIAÇÃO.

ARTIGO 45º – Eventuais impugnações de chapas deverão ser realizadas com antecedência mínima de 02 (dois) dias do pleito e dirigidas à Diretoria da ASSOCIAÇÃO, que deverá colocá-las em apreciação como matéria preliminar a ser conhecida pela Assembleia Geral Ordinária, convocada para a respectiva eleição.

ARTIGO 46º – A apuração dos votos será realizada por 03 (três) escrutinadores, escolhidos pela Diretoria, entre os ASSOCIADOS que estejam em dia com suas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único – Estes mesmos escrutinadores acompanharão todo o processo de eleição, desde sua fase preparatória até o final do escrutínio e lavratura da respectiva ata.

ARTIGO 47º – Qualquer rasura na cédula ou inserção de nomes ou identificações que lhe são estranhos provocará a anulação do respectivo voto.

ARTIGO 48º – Em caso de empate na eleição da Diretoria, será considerada vencedora a chapa cujo candidato a Diretor Presidente for, ininterruptamente, o ASSOCIADO mais antigo da ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único – Persistindo o empate, será proclamada vencedora a chapa cujo candidato a Diretor Presidente tiver maior idade cronológica.

ARTIGO 49º – Em caso de empate na eleição do Conselho Fiscal, será considerada vencedora a chapa integrada pelo candidato a Conselheiro Efetivo que tiver, ininterruptamente, o ASSOCIADO mais antigo.

Parágrafo Único – Persistindo o empate, será proclamada vencedora a chapa integrada por candidato a Conselheiro Efetivo que tiver maior idade cronológica.

ARTIGO 50º – Em caso de empate na eleição da Ouvidoria, será considerada vencedora a chapa cujo candidato a Ouvidor Coordenador for, ininterruptamente, o ASSOCIADO mais antigo da ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único – Persistindo o empate, será proclamada vencedora a chapa cujo candidato a Ouvidor Coordenador tiver maior idade cronológica.

ARTIGO 51º – Caso haja renúncia de qualquer Diretor, Conselheiro ou Ouvidor, aquele que lhe for substituto imediato deverá assumir o seu cargo, devendo, neste caso, para o cargo que restar vago, respectivamente a Diretoria, o Conselho ou a Ouvidoria nomear outro, dentro do quadro societário e que esteja em dia com a ASSOCIAÇÃO, para o exercício do cargo então vago.

Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância de cargo da Diretoria antes de 60 (sessenta) dias do término do seu mandato, o seu sucessor deverá ser eleito dentro de 30 (trinta) dias, em reunião extraordinária, para completar o mandato de seu antecessor. Caso a vacância ocorra em 60 (sessenta) dias ou menos para o término do mandato, o cargo será acumulado pelo seu sucessor em ordem Direta ou pelo Diretor Presidente.

## CAPÍTULO IX DO ORÇAMENTO

ARTIGO 52º – A Diretoria, até o dia 1º de julho de cada ano, elaborará o orçamento para os doze meses posteriores a agosto do mesmo ano, estimando as despesas e fixando a receita, para estudo e deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único – Tal orçamento deverá ser afixado em edital, na sede da ASSOCIAÇÃO, disponibilizando-se cópia, na referida sede, para qualquer ASSOCIADO que desejar obtê-la.

ARTIGO 53º – O orçamento das despesas comuns dos ASSOCIADOS será fixado anualmente por Assembleia Geral Ordinária, e seu montante será parcelado mensalmente para efeito de pagamento pelos ASSOCIADOS.

ARTIGO 54º - A Proposta Orçamentária, a ser elaborada pela DIRETORIA e apresentada à Assembleia Geral Ordinária, no prazo previsto neste Estatuto, será composta das seguintes partes distintas:

- I - Plano de Custeio, consignando as previsões de receitas e despesas relativas ao custeio das operações normais da ASSOCIAÇÃO;
- II - Plano de Investimentos, especificando os valores propostos para o período, bem como aqueles destinados às áreas de lazer;
- III - A gestão do Fundo de Reserva.

Parágrafo Primeiro – Deverão Integrar o Plano de Investimentos, previsto no inciso II, os orçamentos dos bens ou serviços propostos e, para cada obra, os respectivos pré-projetos e memorial descritivo.

Parágrafo Segundo - Excluem-se do Plano de Investimentos todas as despesas de manutenção de rotina dos bens móveis ou imóveis, assim como a aquisição de materiais de consumo.

Parágrafo Terceiro - Define-se como Plano de Investimentos as aplicações relativas à execução de obras novas, reformas de edificações com ou sem aumento de área, execução ou reforma de áreas ajardinadas e aquelas relativas às aquisições de bens integrantes do ativo imobilizado.

Parágrafo Quarto - Os documentos de cobrança deverão indicar, separadamente, os valores de custeio e os valores de investimentos.

ARTIGO 55º – A não aprovação da Proposta Orçamentária pela Assembleia implicará na apresentação de nova proposta no prazo de até 15 (quinze) dias, vigorando nesse período o orçamento anterior no que concerne às receitas e ao custeio, ficando suspensos novos investimentos.

ARTIGO 56º - Como despesas extraordinárias, comprovadamente justificáveis, a Diretoria poderá despender, em cada mês e independentemente de prévia consulta dos ASSOCIADOS, até o limite de 30 (trinta) salários mínimos.

ARTIGO 57º – A Diretoria poderá despender em cada mês, com despesas extraordinárias e comprovadamente justificáveis, que ultrapassem o limite previsto no ARTIGO anterior, mas que tenham um teto de até 50 (cinquenta) salários mínimos, devendo para tal contar com a aprovação por escrito da unanimidade dos Membros do Conselho Fiscal, dispensando-se prévia consulta aos ASSOCIADOS.

Parágrafo Único – As eventuais sobras de caixa oriundas das contribuições dos ASSOCIADOS deverão, obrigatoriamente, ser aplicadas no mercado financeiro para assegurar o poder aquisitivo da moeda e para serem aproveitadas no suporte de despesas extraordinárias.

ARTIGO 58º – As contas de despesas comuns serão devidas ainda que o ASSOCIADO não resida no Loteamento Chácaras Barão do Império, e independentemente de haver ou não edificações em seu lote.

## **SEÇÃO ÚNICA DO RATEIO DE GASTOS COMUNS**

ARTIGO 59º – Os pagamentos das taxas de manutenção serão efetuados adiantadamente até o dia 10 (dez) de cada mês a que se refere, no local e da forma indicados pela ASSOCIAÇÃO.

ARTIGO 60º – O atraso no pagamento das taxas acarretará ao ASSOCIADO à multa de 1% (um por cento) ao dia até o limite final de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor do débito em atraso, acrescido dos encargos financeiros, constituídos pela correção monetária legal devida e pelos juros moratórios convencionados em 1% (um por cento) ao mês ou fração e eventuais custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo Único – Em havendo atraso no pagamento das taxas, a ASSOCIAÇÃO poderá ingressar em juízo, promovendo a cobrança judicial do débito,

ARTIGO 61º – Em havendo necessidade, os pagamentos necessários, para fazer frente às despesas extraordinárias, serão efetuados pelos ASSOCIADOS, em caso de urgência, dentro de 10 (dez) dias do respectivo aviso da Diretoria e, nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO X DAS CONSTRUÇÕES**

ARTIGO 62º – As construções e benfeitorias a serem levantadas nos lotes deverão obedecer às restrições constantes deste Estatuto, do Regimento Interno, da Escritura Pública de Venda e Compra e do Contrato de Venda e Compra, no que tange a metragem mínima permitida de 15% (quinze por cento) do tamanho do lote e demais estipulações, bem como, ao alvará a ser expedido pela Prefeitura Municipal de Santa Leopoldina/ES.

ARTIGO 63º – É vedada a construção ou manutenção nos lotes residenciais, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos, canis e outros afins. Animais de pequeno porte e em número moderado poderão ser conservados, desde que confinados nos respectivos lotes e desde que não causem transtornos ou aborrecimentos a outros ASSOCIADOS.

## **CAPÍTULO IX DOS DANOS E DA REALIZAÇÃO DE OBRAS**

ARTIGO 64º – A ASSOCIAÇÃO não é responsável por eventuais roubos, furtos ou qualquer espécie de danos sofridos pelos seus ASSOCIADOS, familiares, moradores, convidados etc.

26  
mbr

ARTIGO 65º – Caberão a cada ASSOCIADO à iniciativa e o ônus pela reparação das instalações internas de seu respectivo lote ou edificação, bem como dos ramais de luz, força, telefone, água, esgoto até o encanamento tronco, assim como as servidões de seu uso exclusivo existentes em faixa de recuo dos lotes vizinhos.

ARTIGO 66º – Cada ASSOCIADO será obrigado a reparar, por sua conta, todo e qualquer dano que provocar em área privada e área públicas; e, não reparados no prazo máximo de 10 (dez) dias, os demais ASSOCIADOS terão o direito de exigir, a reparação, bem como, daquele que descuidar da manutenção de seu lote, o resarcimento das despesas feitas com reparação de danos daí advindos.

ARTIGO 67º – Se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias, fica a ASSOCIAÇÃO, a seu livre critério, autorizada a executar os reparos necessários e a cobrar as despesas decorrentes dos mesmos do ASSOCIADO que os ocasionou, cobrando, sem prejuízo das demais penalidades, o equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor gasto, a título de taxa de administração, acrescida de correção monetária, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, de custas judiciais e de honorários advocatícios, previamente estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

ARTIGO 68º – Todo ASSOCIADO poderá alterar ou modificar edificação que estiver construindo em seu lote, ou criar benfeitorias de qualquer tipo, desde que respeitadas à legislação própria e as restrições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra do lote, na Escritura Pública de Venda e Compra, neste Estatuto e no Regimento Interno.

ARTIGO 69º – O ASSOCIADO que realizar obras em seu lote será responsável pela perfeita limpeza dos locais comuns por onde transitarem os materiais de construção ou entulhos, correndo por sua conta exclusiva o risco, os ônus e/ou os prejuízos que forem causados às partes comuns ou a terceiros, não podendo em hipótese alguma se utilizar da rua ou a calçada para armazenar materiais de construção e/ou entulho proveniente da obra.

## CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

ARTIGO 70º – A falta de cumprimento de quaisquer das disposições deste Estatuto tornará o ASSOCIADO faltoso sujeito à pena de multa em importância correspondente a até 20 (vinte) salários mínimos vigentes à época da penalização, multa essa a ser aplicada pela Diretoria, sem prejuízo dos danos efetivamente ocasionados.

ARTIGO 71º – Será passível de punição disciplinar o ASSOCIADO que transgredir o preceituado neste Estatuto e no Regimento Interno, sendo-lhe aplicadas às penas seguintes:

- a) advertência por escrito e
- b) multa.

Parágrafo Único – Em caso de reincidência de qualquer natureza, adotar-se-ão os seguintes critérios:

- a) se reincidir pela primeira vez, a multa será acrescida em até 50% (cinquenta por cento) do valor da multa máxima e
- b) se reincidir da segunda vez em diante, para cada reincidência, a multa será acrescida, cumulativamente, em 50% (cinquenta por cento) do seu valor máximo;

ARTIGO 72º – As penalidades somente poderão ser aplicadas por meio de processos administrativos, iniciados no máximo até 01 (um) ano da ciência do fato, através do Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO, que reduzirá a termo a denúncia, citando o ASSOCIADO a ser punido, ouvindo-o e concedendo-lhe prazo de 10 (dez) dias para apresentação de defesa escrita e indicação das provas a serem colhidas.

Parágrafo primeiro – As provas serão colhidas na forma prevista pelo Código de Processo Civil vigente à época da instauração do processo;

Parágrafo segundo – Após a coleta das provas, à ASSOCIAÇÃO e ao ASSOCIADO que se defende serão consignados, respectivamente, os prazos sucessivos de 02 (dois) dias para apresentação de suas alegações finais, após o que, será proferida a decisão pela Diretoria.

Parágrafo terceiro – O ASSOCIADO que se defende e a ASSOCIAÇÃO poderão se fazer representar por advogados devidamente inscritos perante a Ordem dos Advogados do Brasil, outorgando-lhes mandato para tanto, sendo que a segunda também poderá ser representada por outro ASSOCIADO.

ARTIGO 73º – Não será passível de qualquer recurso a decisão proferida pela Diretoria, no respectivo processo, que absolva o ASSOCIADO ou mesmo deixe de lhe aplicar a penalidade.

ARTIGO 74º – O ASSOCIADO que sofrer penalidade poderá, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência da decisão punitiva, apresentar recurso por escrito à Assembleia Geral, que será especialmente convocada para este fim e que se constitui em instância final administrativa para solução da questão.

Parágrafo primeiro – Depois da interposição do recurso pelo ASSOCIADO, no mesmo prazo e a partir da ciência da interposição, poderá, também por escrito, a ASSOCIAÇÃO apresentar contrarrazões ao aludido recurso.

Parágrafo segundo – Na hipótese de oferecimento de recurso, a pena ficará suspensa até que sobre ela decida a Assembleia Geral.

Parágrafo terceiro – Por ocasião da Assembleia Geral, serão concedidos os prazos sucessivos de 15 (quinze) minutos para o ASSOCIADO punido e para a ASSOCIAÇÃO, ou aos profissionais que os representem, para que façam sustentação oral do seu recurso e das suas contra-razões, respectivamente.

ARTIGO 75º – A aplicação da penalidade será comunicada, por escrito, pela Diretoria à parte faltosa.

ARTIGO 76º – A não observância dos prazos estipulados para a efetivação das contribuições, dos resarcimentos, das multas e das quotas relativas às despesas extraordinárias, implicará o acréscimo de multa de 1% (um por cento) ao dia, limitada a 10% (dez por cento) do valor total do débito, mais os juros de mora de 1% (um por cento) por mês de atraso ou fração, tudo atualizado monetariamente por índice oficial.

Parágrafo primeiro – O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o ASSOCIADO faltoso de desfazer a obra ou abster-se da prática de ato contrário à lei, a este Estatuto, ao Regimento Interno, ao Contrato de Venda e Compra e à Escritura Pública de Venda e Compra.

Parágrafo segundo – Caberá à Diretoria, com autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. Fica, outrossim, determinado que a multa a ser devida pelo ASSOCIADO faltoso, no caso aqui previsto, será de 15% (quinze por cento) sobre o valor despendido para desmanchar a obra. Em caso de reincidência de qualquer natureza as penalidades serão majoradas na forma deste Estatuto.

## **CAPÍTULO XI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

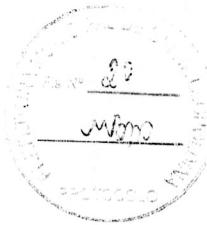
ARTIGO 77º – O exercício social terá a duração de um ano, coincidindo com o ano civil, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

ARTIGO 78º – No fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração contábil da ASSOCIAÇÃO, Balanço Patrimonial anual e respectivas demonstrações, estes condizentes com os relatórios semestrais e com os balancetes mensais por esta emitidos.

## **CAPÍTULO XII DA LIQUIDAÇÃO**

ARTIGO 79º – A ASSOCIAÇÃO poderá ser extinta, a qualquer tempo, por deliberação da totalidade dos seus ASSOCIADOS, desde que seja convocada Assembleia Geral Extraordinária para tal fim.

ARTIGO 80º – No caso de extinção, competirá à Assembleia Geral Extraordinária estabelecer o modo de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que devam funcionar durante o período de liquidação, bem como sobre a destinação do patrimônio líquido social integral, partilhado entre os ASSOCIADOS.

  
**CAPÍTULO XIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

ARTIGO 81º – Todas as despesas, quer as orçamentárias, quer as extraordinárias, bem como as multas e juros de mora, serão cobradas e recebidas pela Diretoria, na forma prevista neste Estatuto, amigável ou judicialmente, respondendo o ASSOCIADO com seus bens, pelo cumprimento das obrigações daqui oriundas.

ARTIGO 82º – Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos da ASSOCIAÇÃO, caberá à Diretoria promover a competente ação judicial, inclusive pela via executiva, contratando e outorgando os necessários poderes a advogado, respondendo ainda o ASSOCIADO faltoso peias custas e honorários advocatícios, ora definidos em 20% (vinte por cento) e demais despesas judiciais e extrajudiciais.

ARTIGO 83º – O reconhecimento, por parte da ASSOCIAÇÃO, da transferência de titularidade do lote, somente se dará após a sua anuência no respectivo documento de transferência ou cessão, sendo que para a sua obtenção o ASSOCIADO respectivo não deverá ter dívidas ou pendências junto à mesma.

ARTIGO 84º - Todos os membros dos Órgãos Sociais deverão observar estrita confidencialidade das informações privilegiadas obtidas em razão do exercício do cargo, em relação a terceiros não associados.

ARTIGO 85º - As informações, de qualquer natureza, prestadas pelos ASSOCIADOS, bem como documentos e afins são de uso exclusivo e sigiloso da ASSOCIAÇÃO, estando esta impedida de cedê-las a terceiros ou comercializá-las sob qualquer pretexto, assim como apresentá-las a qualquer Órgão fiscalizador ou de polícia, sem a autorização expressa e responsabilidade do Diretor Presidente.

ARTIGO 86º – Todos os usuários do Loteamento Chácaras Barão do Império são obrigados a respeitar e cumprir este Estatuto e o Regimento Interno.

ARTIGO 87º – Toda e qualquer alteração no Estatuto deverá ser objeto de registro no mesmo Ofício de Registro de Títulos e Documentos em que se encontrar registrado o presente instrumento.

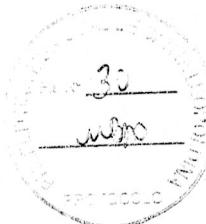
**CAPÍTULO XIV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

ARTIGO 88º – O comprador de lotes que venha a se tornar integrante da ASSOCIAÇÃO, nela substituindo ao vendedor, assumirá, passando a ser o único responsável a tanto, todos os eventuais débitos havidos pelo ASSOCIADO substituído.

ARTIGO 89º – Os débitos havidos pelos ASSOCIADOS junto à ASSOCIAÇÃO somente deverão ser pagos em ordem seqüencial, dos mais antigos para os mais recentes, vedando-se pagamentos de parcelas alternadas.

ARTIGO 90º – Fica eleito o foro da Comarca de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo, para qualquer ação fundada neste Estatuto, renunciando as partes a qualquer outro por melhor e/ou mais beneficiado que seja.

**CAPÍTULO XV**  
**DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**



ARTIGO 91º – Até que 20 (vinte) ASSOCIADOS habitem as residências edificadas sobre seus respectivos lotes no Loteamento Chácaras Barão do Império os cargos da Diretoria, do Conselho Fiscal e da Ouvidoria poderão ser ocupados por ASSOCIADOS que ainda não residam naquele local.

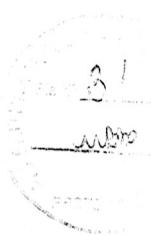
ARTIGO 92º – Caso, por ocasião da entrega das obras de infraestrutura do Loteamento Chácaras Barão do Império, a Diretoria e o Conselho Fiscal não desejarem continuar em tal exercício, nova eleição será realizada, devendo, neste caso, o mandato dos eleitos, ser específico para que completem o período havido entre tal data e a segunda quinzena do mês de março subsequente, quando nova Diretoria e novo Conselho Fiscal serão empossados.

ARTIGO 93º – Quando se tratar de venda, cessão ou qualquer tipo de transferência de titularidade, realizada pelos VENDEDORES e/ou empreendedora/administradora do Loteamento Chácaras Barão do Império, estará ela dispensada de obter a anuência da ASSOCIAÇÃO nos respectivos documentos materializadores dos negócios celebrados. Nesta hipótese, bastará, para todos os fins, que a loteadora e empreendedora e/ou anunte encontre-se quites com a ASSOCIAÇÃO e que remeta, a esta, correspondência que contenha o nome, qualificação e demais informações do adquirente que sejam de interesse da mesma.

Santa Leopoldina, Espírito Santo, 17 de novembro de 2.020.

*Cleiton da Mata Silva*  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES  
CLEITON DA MATA SILVA  
DIRETOR-PRESIDENTE

*Fernanda Winter*  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES  
FERNANDA WINTER MORAIS MENÉZES SILVA  
SECRETÁRIA



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

### REGIMENTO INTERNO LOTEAMENTO CHACARAS BARÃO DO IMPÉRIO

#### I - DO OBJETO

**Art. 1º** - O presente Regimento Interno tem por objetivo assegurar a tranquilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** limitando os abusos que possam prejudicar o bom nome, asseio, higiene e conforto.

**§ Único** - As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem, supletivamente, à legislação federal, estadual e municipal vigentes e o seu fiel cumprimento facilitará a uma convivência harmônica de seus **PROPRIETÁRIOS**, visitantes e prestadores de serviços enquanto permanecerem no âmbito do **LOTEAMENTO**.

**Art. 2º** - As normas do presente Regimento interno devem ser observadas por todos os ocupantes das unidades, ainda que eventuais, e também pelos prepostos e empregados de organizações que a ele prestam serviços, bem como empregados do **LOTEAMENTO** e administradores.

#### II - DOS DIREITOS

**Art. 3º** - São direitos dos **PROPRIETÁRIOS**:

- a) Assegurar, gozar e dispor da respectiva unidade, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do **LOTEAMENTO**, não causem danos ou incômodos aos demais **PROPRIETÁRIOS** ou ocupantes e não infrinjam as normas legais, as disposições da Convenção de Loteamento e deste Regimento Interno;
- b) Usar e gozar das partes comuns do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, desde que não impeçam ou perturbem idêntico gozo pelos demais **PROPRIETÁRIOS** com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, em qualquer tempo, os livros, documentos e arquivos da Associação e pedir esclarecimentos.
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem;
- e) Comparecer às Assembleias Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) Denunciar a Associação qualquer irregularidade que observem, utilizando o livro de sugestões e reclamações;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- g) Os direitos enunciados nas letras "c" e "e" deste artigo são privativos dos **PROPRIETÁRIOS** de lotes, não podendo ser exercido por inquilino ou outro **PROPRIETÁRIO**;
- h) Examinar, a qualquer tempo, os livros de registro e anotações contábeis do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** e ser esclarecido pelos membros/Diretores ou Conselheiros da Associação acerca dos documentos examinados.
- i) Vender, alugar ou gravar o seu respectivo lote e edificações, independentemente da anuência dos demais **PROPRIETÁRIOS**, desde que respeitadas às estipulações do Contrato de Venda e Compra, da Escritura Pública de Venda e Compra, da Convenção de **LOTEAMENTO** e deste Regulamento Interno;

**Art. 4º** - O **PROPRIETÁRIO** interessado no exame da documentação da Associação do **LOTEAMENTO** deduzirá sua pretensão por escrito à Associação, aduzindo as razões do pedido.

**Art. 5º** - A Associação designará, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, dia e hora para o exame.

### III - DOS DEVERES

**Art. 6º** - São deveres dos **PROPRIETÁRIOS**, além de suas obrigações previstas em lei, na convenção e neste Regimento Interno:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e de propriedade exclusiva, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles que se destinam;
- b) Zelar pela ordem e boa reputação do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, não permitindo atos, nem o exercício de atividades que possam produzir danos ao bom conceito;
- c) Pagar pontualmente as contribuições destinadas ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias;
- d) Mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários ou visitantes causarem ao **LOTEAMENTO** ou a terceiros;
- e) Aplicam-se as disposições do item anterior, no que couber, aos locatários e mais ocupantes;
- f) Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos apropriados, de acordo com a sua seletividade, postando os nos locais e horários indicados pela Associação.



# LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO

## Chácaras de Lazer

- g) No horário de 22:00 às 07:00 horas, cumpre aos **PROPRIETÁRIOS** guardar silêncio, evitando produção de sons ou ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais **PROPRIETÁRIOS**;
  - h) Em qualquer horário, a utilização de aparelhos musicais ou similares deve ser realizada de forma a não perturbar os demais **PROPRIETÁRIOS**;
  - i) Os jogos e brincadeiras infantis só poderão ser praticados nos horários determinados neste Regimento e nos locais a eles destinados no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**;
  - j) Cuidar para que eventual construção ou reforma de benfeitorias em seu lote, ou edificações não traga transtornos para os demais **PROPRIETÁRIOS**, não permitindo que em tais obras os profissionais trabalhem no período compreendido entre as 18:00 e 7:00 horas, bem como, sábados, domingos e feriados;
  - k) Os **PROPRIETÁRIOS** devem permitir o ingresso do Presidente ou de qualquer membro da Diretoria em seu lote ou edificação, quando tal se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a obras ou reformas, e à inspeção de materiais etc.;
  - l) Todos os **PROPRIETÁRIOS** devem manter a Associação informada dos nomes dos **PROPRIETÁRIOS** e telefone do local de trabalho ou telefones celulares, onde possam ser localizados em caso de emergência, cujos dados serão anotados em ficha própria de uso estritamente emergencial e de acesso exclusivo do Presidente da Associação, mantida na sede da Associação, devendo ser atualizada sempre que ocorrer alterações;
  - m) Os **PROPRIETÁRIOS** que se ausentarem deverão indicar à Diretoria nome, endereço e telefone de pessoa autorizada que terá acesso ao seu respectivo lote e residência, em circunstâncias de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o Presidente da Associação poderá tomar as devidas providências para ingressar na residência do **PROPRIETÁRIO** ausente;
  - n) É obrigatória a utilização de sabão biodegradável para a lavagem das calçadas, quintais etc., do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** e das imediações do lote, bem como para a lavagem dos veículos, tudo com o intuito dos resíduos não poluir o solo e eventuais nascentes existentes.
  - o) Ao locar o imóvel, o **PROPRIETÁRIO** deve fazer constar em contrato a obrigatoriedade por parte do locador de fazer mensalmente a comprovação do pagamento da taxa de manutenção do mês ou do período anterior, conforme regras contidas no contrato de compra e venda.



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- p) Fica obrigado o **PROPRIETÁRIO** em face do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, quando da locação do seu imóvel, bem como os dados dos futuros locatários.

### IV – DOS EMPREGADOS

- a) Aos empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, caberão acatar as ordens e instruções do Presidente, Vice-Presidente e demais Diretores da Associação, atendendo com urbanidade e solicitude os **PROPRIETÁRIOS** e seus convidados;
- b) Deverão os empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** providenciar o cumprimento na íntegra deste Regimento Interno, levando ao conhecimento do Presidente e/ou Vice presidente e/ou demais Diretores da Associação as falhas e omissões eventualmente existentes, assim como sugerir o que achar necessário para o bom e regular funcionamento dos serviços gerais do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**;
- c) Dentre os empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, será destacado um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Tesoureiro e um Diretor de Segurança e Manutenção, cuja função será promover o bom andamento dos serviços na comunidade, providenciando a distribuição e fiscalização dos trabalhos desenvolvidos pelos demais empregados;
- d) Será obrigatório aos empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** solicitar a identificação da pessoa interessada em adentrar no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, permitindo apenas o acesso de pessoas devidamente autorizadas, impedindo, inclusive, em conjunto com o Presidente da Associação, a entrada ou permanência das pessoas autorizadas cuja frequência possa prejudicar a moral e os bons costumes do local. A autorização, ou não, para o ingresso de pessoas, dar-se-á exclusivamente por **PROPRIETÁRIOS** devidamente cadastrados ou por membros da Diretoria da Associação, via telefone, fax ou outra forma de comunicação escrita;
- e) Os empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** deverão exercer a máxima vigilância no sentido de zelar pela segurança e patrimônio do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, impedindo a entrada de pessoas não autorizadas nas suas dependências, devendo de imediato participar a Diretoria da Associação, em caso de quaisquer ocorrências havidas nas dependências do referido **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, citando sempre que possível o nome de seu causador, para ressarcimento dos prejuízos correspondentes.



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácaras de Lazer**

### **V – DE TODOS**

- a)** Além dos **PROPRIETÁRIOS**, também seus sucessores ou representantes, inclusive comodatários, locatários, familiares, convidados, pessoas autorizadas, empregados e usuários deverão acatar e obedecer a este Regimento Interno.
- b)** Zelar para que as atividades desenvolvidas no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** não produzam fogo, poluição e quaisquer danos, inclusive ao Meio Ambiente e nas Áreas Verdes dos quais se situam o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.

### **VI – VEDAÇÕES**

#### **A – AOS PROPRIETÁRIOS**

- a)** Manter, nas respectivas residências ou lotes, quaisquer substâncias ou aparelhos, assim como instalações, que possam causar perigo à segurança ou à saúde dos **PROPRIETÁRIOS** ou trazer incômodo ou in tranquilidade aos mesmos. É proibido, também, ter, nos referidos locais, em depósito, materiais inflamáveis ou prejudiciais, ainda que potencialmente, à saúde de qualquer natureza, como materiais explosivos, tóxicos, radioativos ou que exalem mal odor;
- b)** Utilizar para serviços particulares máquinas, veículos, equipamentos e/ou serviços de empregados, ainda que os mesmos estejam fora de seu horário normal de uso ou trabalho;
- c)** Construir e manter em seus lotes local destinado à criação de animais (cães e gatos em grande quantidade, galinhas, porcos, cavalos, gado, etc.), cujo ruído, odor, periculosidade e inconveniências de igual ordem possam incomodar e/ou colocar em risco a vizinhança, bem como a utilização do referido lote e edificações em atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços etc.;
- d)** Excetuam-se do item imediatamente anterior os abrigos destinados aos animais de estimação de pequeno porte. Tais abrigos deverão estar sempre asseados de modo a impedir que deles exale mal odor ou proliferem doenças que possam incomodar ou prejudicar os demais **PROPRIETÁRIOS**, sempre respeitando as normas de segurança impostas pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**. Esta exceção só tem efeito desde que os referidos abrigos sejam para pequeno número de animais, desde que a criação não tenha fins comerciais e, principalmente, não incomode a vizinhança;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- e) Promover em seu lote ou edificação jogos, reuniões ou festas, que venham a causar barulho excessivo, suficiente para causar transtorno aos vizinhos e aos demais PROPRIETÁRIOS;
- f) A cessão, para menores de 18 (dezoito) anos, de cartões ópticos, magnéticos ou similares que abrem os portões de acesso às áreas geridas pelo LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, prejudicando assim a segurança do referido LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO. Em caso de violação do preceito, o PROPRIETÁRIO que fizer tal cessão será responsabilizado por todo dano que advenha de tal ato;
- g) Atividades sociais, tais como, festas, reuniões e aniversários etc., realizadas nas dependências do respectivo lote ou edificações de cada PROPRIETÁRIO, cuja duração ultrapasse a 22:00 (vinte e duas) horas e possa incomodar os vizinhos e/ou demais PROPRIETÁRIOS do LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO;
- h) O PROPRIETÁRIO declara expressamente conhecer as posturas emitidas pela engenharia sanitária e as impostas pelo LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO para execução do sistema de esgoto. Sendo de responsabilidade do PROPRIETÁRIO, construir sua fossa séptica de acordo com as Normas da ABNT (ver anexo ao contrato). Fica ciente assim, o PROPRIETÁRIO, da expressa proibição do lançamento de efluentes na rede coletora de águas pluviais, sob pena do sumário fechamento da tubulação, além do pagamento de multa de até 200 (duzentos) salários mínimos vigente, como também a destinação do lixo diversa do programa a ser implementado pelo LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO de coleta seletiva, visando a maior sustentabilidade do ecossistema.
- i) Colocar, nas áreas frontais dos lotes residenciais ou nas suas divisas laterais e dos fundos, vasos, tapetes, ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, risco ou que prejudiquem a estética do local;
- j) Enquanto não iniciada a construção da edificação, não será permitido o uso do lote para qualquer outra finalidade ou atividade, devendo o mesmo ser mantido limpo e com grama aparada. Excetua-se no caso a utilização temporária, por parte do LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, para atividades de confraternização e/ou festivas e/ou atividades promocionais de interesse da empresa vendedora/incorporadora.
- k) Não será permitida em qualquer horário a permanência e/ou estacionamento de caminhões, tratores, ônibus, trailler's, etc, nas ruas que integram o LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, ficando somente permitido a entrada para a entrega de materiais destinados à construção ou mudanças.



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácaras de Lazer**

- I) Em caso de constatação por parte do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** de qualquer das infringências elencadas acima, será aplicado em face do **PROPRIETÁRIO**, independentemente de ter sido o próprio a cometer a infração, multa a ser arbitrada dependendo da gravidade do fato, mediante deliberação da Diretoria da Associação, no qual terá o **PROPRIETÁRIO** a obrigação de pagamento no prazo de vencimento.
- m) Destruir, cortar ou suprimir quaisquer árvores ou plantas localizadas no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, sob pena de ser aplicada multa de até 200 (duzentos) salários mínimos vigentes, dependendo da gravidade.

### **B – AOS EMPREGADOS**

- a) Havendo ou não desavença com qualquer **PROPRIETÁRIO**, este abandonar seu posto antes de comunicar o fato ao Gerente ou ao Síndico, responderá por danos materiais e morais decorrentes do seu ato;
- b) Agir com falta de respeito, educação e decoro em relação aos **PROPRIETÁRIOS**, seus empregados, convidados, pessoas autorizadas etc. Em ocorrendo violação de tal preceito, ao(s) empregado(s) que assim agir(em) será aplicada punição que vai de simples advertência à demissão, conforme a gravidade da falta;
- c) Fornecer quaisquer informações constantes no cadastro dos **PROPRIETÁRIOS** a qualquer outro **PROPRIETÁRIO** ou terceiros. Tais informações só poderão ser prestadas pelo Presidente da Associação, se autorizado pelo Conselho Fiscal.

### **C – A TODOS**

- a) Lançar lixo, entulho, pontas de cigarros, resíduos ou qualquer tipo de detrito nos lotes e edificações próprias ou alheias, ainda que autorizado pelo seu **PROPRIETÁRIO**;
- b) A outras pessoas, que não os próprios empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** trabalharem nas partes de uso comum do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, a não ser quando autorizadas pelos Diretores da Associação;
- c) A outras pessoas, que não os **PROPRIETÁRIOS** ou convidados devidamente autorizados, permanecerem nas partes de uso comum do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** – inclusive ruas, praças, calçadas, Clube, etc. –, a não ser quando autorizadas pelos Diretores da Associação;
- d) Valer-se de cargo, posição social ou prestígio pessoal para intimidar qualquer empregado do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, mediante ameaças ou qualquer outro tipo de intimidação, a fim de que o mesmo venha a



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácaras de Lazer**

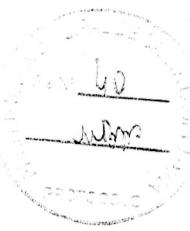
fazer ou deixar de fazer alguma coisa em seu interesse próprio, contrárias ou não às normas previstas neste Regimento Interno, na Convenção de LOTEAMENTO e nas Normas de Construção.

- e) Aos empregados, empreiteiros, construtores, prestadores de serviço etc., contratados pelos **PROPRIETÁRIOS** ou pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** para prestar-lhes serviços, permanecer nas áreas de lazer do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, em suas horas de folga ou descanso, devendo ficar restritos aos respectivos locais de trabalho;
- f) Parar ou estacionar veículos na frente das áreas de acesso do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, sobre as calçadas, defronte às entradas das garagens das moradias, nas rampas, nas esquinas etc.;
- g) Usar as dependências do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** para fazer reparos em veículos somente em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se até uma oficina; da mesma forma, é proibida a experimentação de buzinas, rádios, motores e outros acessórios afins;
- h) Atirar fósforos, pontas de cigarros, cinzas, cascas de frutas, detrito ou qualquer outro objeto nos vasos, jardins, gramados, quadras, floreiras e demais locais de uso comum, inclusive nas áreas geridas pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, arrancar ou danificar plantas, bem como colher flores;
- i) Utilizar, nas dependências do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, fogos de artifício ou explosivos de qualquer natureza;
- j) Desenvolver atividades que possam produzir poluição, desmatamento ou vir a prejudicar o Meio Ambiente as Áreas Verdes das quais se situam no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, sujeitando-se o infrator às cominações previstas neste regulamento Interno, além de responder por eventual crime ambiental, multa devida aos órgãos ambientais e recomposição do dano provocado.
- k) Ao **PROPRIETÁRIO**, seu(s) empregado(s) doméstico(s), convidado(s) ou pessoa(s) por ele autorizada, entrar ou imiscuir-se em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**;
- l) A utilização das dependências do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** ou áreas de uso comum do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** para atividades político-partidárias, religiosas e ideológicas;
- m) A utilização das dependências do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** ou áreas de uso comum para atividades profissionais e mercantis, exceto se for obtida autorização do Síndico ou da Diretoria Deliberativa para tanto;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- n) É expressamente proibido corte, destruição, apropriação ou modificação de árvores, plantas e gramados das áreas comuns, sujeitando seu infrator ao pagamento de multa prevista neste Regimento e na Convenção do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** de até 200 (duzentos) salários mínimos, bem como à recomposição da área que será feita às suas expensas. O corte, quando necessário, deverá ser solicitado por escrito ao Presidente da Associação do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, que decidirá a respeito, bem como, mediante autorização de corte ou supressão do órgão competente de fiscalização;
- o) Não será permitida a colocação de letreiros ou anúncios de qualquer natureza nos lotes residenciais e nas edificações, salvo durante a construção, quando serão permitidas placas do engenheiro e do arquiteto responsáveis pela construção conforme modelo fornecido pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** (ver modelo anexo). Da mesma forma, estão proibidos letreiros de revenda do lote residencial e edificações, ficando autorizado o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, através de seu Presidente ou demais Diretores ou seus empregados, a retirada de referidas placas, sem que isso enseje direito a qualquer indenização aos interessados. Nos casos aqui previstos, somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados na portaria; não será considerada infração a este inciso placas da Incorporadora/Proprietária;
- p) Utilizar vias públicas ou obstruí-las para prática de atividades particulares, ainda que momentâneas ou eventuais, a exceção a essa vedação será em face da Incorporadora/Proprietária, que poderá para a realização de evento promocional obstruir o sistema viário do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, desde que não haja **PROPRIETÁRIOS** com residência estabelecida no local.
- q) O estacionamento de veículos, médios e pesados, somente será permitido durante o horário estabelecido para entrega de materiais. Os veículos leves, em função da segurança, deverão pernoitar obrigatoriamente no interior do lote residencial ou edificação. É vedada a circulação irregular de veículos ou em desconformidade com o Código Nacional de Trânsito e as Normas do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.
- r) O ingresso e a permanência de animais nos espaços comuns das áreas de Lazer e áreas sociais e recreativas, quanto aos demais espaços apenas utilizando de coleiras e fochinheiras.
- s) Em caso de constatação por parte do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** de qualquer das infringências elencadas acima, será aplicado em face do **PROPRIETÁRIO**, independentemente de ter sido o próprio a cometer a infra-



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácara de Lazer**

ção, multa de até 200 (duzentos) salários mínimos vigentes, a ser arbitrada dependendo da gravidade do fato, mediante deliberação da Diretoria da Associação, por esta, no qual terá o **PROPRIETÁRIO** a obrigação de pagamento no prazo de vencimento.

### **VII - DA PORTARIA**

- a)** A portaria terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas (Proprietário, visitantes e prestadores de serviços) que adentrarem no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.
- b)** Toda e qualquer pessoa deverá ser identificada e a sua presença registrada.
- c)** Somente será permitida a entrada de **PROPRIETÁRIOS** dos lotes residenciais devidamente cadastrados junto à Administração, quanto aos trabalhadores das obras em andamento no interior do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, os mesmos deverão estar cadastrados, bem como deverão portar o seu crachá de identificação, quanto as demais pessoas somente poderão adentrar ao **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** em companhia do **PROPRIETÁRIO** do lote, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença.

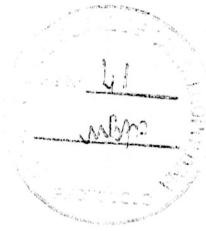
**§ Primeiro** - Todos os **PROPRIETÁRIOS**, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria Social em qualquer horário e dia da semana.

**§ Segundo** - Caberá a cada **PROPRIETÁRIO** identificar-se junto à segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes etc.) bem como eventuais controles de passagem pela Portaria, especialmente quando se tratar de menores de idade.

**§ Terceiro** - Caberá ainda ao **PROPRIETÁRIO** comunicar à administração a relação dos seus empregados permanentes e esporádicos, especificando o tempo de permanência no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** para ambos os casos, informando ainda a existência ou não de restrições quanto as suas entradas e saídas, para uso e controle da administração.

**§ Quarto** - As formas das identificações serão fornecidas pela segurança, e alteradas sempre que recomendada pela equipe de segurança, após aprovação pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.

**§ Quinto** - Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras apresentadas pela segurança.



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácaras de Lazer**

**§ Sexto** - Só será permitido o ingresso pela portaria de carros de passeio e utilitários sem carga externa. Veículos de cargas, tais como caminhões, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine aos lotes residenciais do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:

- 1) Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria segundo as normas estabelecidas para esse fim, além da confirmação do recebimento da mercadoria com o local e a quem se destinar.
- 2) Os referidos veículos não poderão ficar estacionados nas ruas ou vias internas do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** por tempo superior ao estritamente suficiente para carga e descarga.
- d) Qualquer visitante/prestador de serviços terá o seu acesso ao interior do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, somente após a autorização do **PROPRIETÁRIO** (por escrito ou pessoalmente).
- e) Não será permitido a permanência de funcionários de outros setores, prestadores de serviços, funcionários de proprietário, na portaria.

### **VIII - DAS ÁREAS DO LOTEAMENTO**

- a) A área do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** será constituída de: uma portaria, duas quadras poliesportivas, um campo de futebol Society, duas churrasqueiras, dois espaços melhor idade, duas quadras de bocha, dois salões de festas, duas quadras de futebol/vôlei de areia, uma academia, dois ofurôs com sauna, pista de caminhada e depósito manutenção / lixo.
- b) A área de lazer é de uso exclusivo dos **PROPRIETÁRIOS** dos lotes residenciais do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, sendo que cada equipamento terá normas específicas de utilização descritas abaixo.
- c) Os hóspedes dos **PROPRIETÁRIOS** poderão ter acesso à área e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização descritas neste instrumento, podendo após a entrega do Empreendimento ser deliberado através de uma Assembleia Extraordinária, com a participação de no mínimo 50% dos **ASSOCIA-  
DOS** sobre o número máximo de visitantes por lote.
- d) Normas especiais poderão regulamentar a utilização da área e seus equipamentos, onde desde já, ficam proibidas disputas de jogos com equipes de fora.
- e) O horário de uso das áreas de lazer, das quadras poliesportivas, quadras de bocha e campo de futebol society é das 08:00 às 22:00 horas nos finais de se-



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

mana e feriados e das 07:00 às 22:00 horas nos dias de semana. A iluminação do campo de futebol Society e das quadras de esportes deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionários da Administração. A exceção à restrição acima é somente para eventos de natureza promocional da Incorporadora.

- f) Qualquer outra exceção deverá ser previamente comunicada para aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso.
- g) O usuário da área de lazer deverá obrigatoriamente mantê-la sempre limpa (da mesma forma que a encontrara).
- h) As quadras de esporte e campo de futebol Society serão utilizados exclusivamente para prática de esportes, sendo somente permitido o uso das mesmas para realização da festa de lançamento do **LOTEAMENTO**, convocada pela Incorporadora/Proprietária, ou qualquer outro evento de divulgação também convocada pela Incorporadora/Proprietária.
- i) Toda área de recreação poderá ser utilizada pelos **ASSOCIADOS** e seus convidados, obedecidas às normas contidas no presente Regimento Interno, sempre nos horários pré-fixados para as mesmas;
- j) Outras pessoas que não os **ASSOCIADOS** poderão usufruir as áreas e equipamentos de lazer, salvo as piscinas, que terão regras de utilização próprias, desde que convidados dos **ASSOCIADOS**, obedecendo, entretanto, em tal utilização a prioridade dos demais **ASSOCIADOS**;
- k) Não será permitida a utilização das quadras e dos campos gramados ou sintéticos quando os mesmos não estiverem em condições apropriadas, principalmente com relação à umidade, sendo estas condições avaliadas e definidas pelo funcionário encarregado e/ou pelo Presidente da Associação;
- l) Nas áreas comuns não será permitida a prática de aeromodelismo que envolvam motorização de qualquer combustível.

### 1) SALÕES DE FESTAS

- a) Os salões de festas, cuja capacidade máxima unitária é de 120 (cento e vinte) pessoas, poderão ser usados diariamente de 7:00 às 0:00 horas;
- b) O uso dos salões de festas é privativo aos **ASSOCIADOS** em gozo dos seus direitos constantes do Regulamento e deste Regimento, e em dia com as suas obrigações de seus convidados;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácara de Lazer

- c) Os materiais e equipamentos que garnecem os salões de festas são de propriedade da **ASSOCIAÇÃO**, podendo ser utilizado pelo **ASSOCIADO** em gozo dos seus direitos constantes do Regulamento e deste Regimento Interno e/ou seus convidados, sendo eles responsáveis pelos referidos materiais e/ou equipamentos utilizados;
- d) Para a utilização dos salões de festas em outra atividade que não o congaçamento, confraternização e Assembleia da **ASSOCIAÇÃO**, deverá, compulsoriamente, o **ASSOCIADO** requerente:
- d.1) não utilizar o espaço para jogos de azar, reuniões político partidárias, reuniões estudantis e religiosas;
  - d.2) a reserva deverá ser solicitada com antecedência mínima de 10 (dez) dias;
  - d.3) não pode ser reincidente em punição aplicada por má utilização da área gourmet;
  - d.4) efetuar o pagamento, no ato da reserva, de taxa de utilização, que terá seu valor pré-determinado pela Diretoria e/ou Presidente da Associação, em função do tipo de utilização e número de veículos de convidados;
  - d.5) assinar um termo de responsabilidade pelas instalações e utensílios e de responsabilidade pelos atos dos seus convidados e terceiros presentes ao evento;
  - d.6) no ato da requisição do espaço, que deverá ser feita por escrito, o **ASSOCIADO** assinará um termo de responsabilidade, pelo qual se obriga a deixar o espaço cedido em perfeito estado de limpeza e conservação;
  - d.7) fornecer previamente, ao funcionário responsável e/ou Presidente e/ou demais Diretores da **ASSOCIAÇÃO**, uma lista com o nome completo de todos os seus convidados;
  - d.8) providenciar para que seus convidados, não residentes no Empreendimento **CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, fiquem restritos à área dos salões de festas e suas imediações;
  - d.9) fazer cumprir, por parte de seus convidados, todas as restrições que lhes são impostas;
  - d.10) Os aparelhos de som utilizados nas festas não podem prejudicar o sossego e a tranquilidade dos demais **ASSOCIADOS**, que, sob hipótese alguma, poderão ser importunados com a realização de evento comemorativo;
  - d.11) informar aos convidados, que estão autorizados a ingressar com o veículo no perímetro do **LOTEAMENTO**, devendo estacionar em área própria, e respeitar



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

as normas de circulação interna, principalmente com relação à velocidade máxima permitida dentro deste Complexo.

### 4 – CHURRASQUEIRAS

- a) O espaço denominado churrasqueiras, cuja capacidade máxima unitária é de 70 (setenta) pessoas, poderão ser usados diariamente de 7:00 às 0:00 horas;
- b) O uso do espaço denominado churrasqueiras é privativo aos **ASSOCIADOS** em gozo dos seus direitos constantes do Regulamento e deste Regimento, e em dia com as suas obrigações e/ou de seus convidados;
- c) Os materiais e equipamentos que guarneçem o espaço denominado churrasqueiras são de propriedade da **ASSOCIAÇÃO**, podendo ser utilizado pelos **ASSOCIADOS** em gozo dos seus direitos constantes do Regulamento e deste Regimento Interno e/ou seus convidados, sendo eles responsáveis pelos referidos materiais e/ou equipamentos utilizados;
- d) Para a utilização do espaço denominado churrasqueiras em outra atividade que não o congraçamento e confraternização entre **ASSOCIADOS**, deverá, compulsoriamente, o **ASSOCIADO** requerente:
  - d.1) não utilizar o espaço para jogos de azar, reuniões político partidárias, reuniões estudantis e religiosas;
  - d.2) a reserva deverá ser solicitada com antecedência mínima de 10 (dez) dias;
  - d.3) não pode ser reincidente em punição aplicada por má utilização da área gourmet;
  - d.4) efetuar o pagamento, no ato da reserva, de taxa de utilização, que terá seu valor pré-determinado pelo Presidente e/ou demais Diretores da **ASSOCIAÇÃO**, em função do tipo de utilização e número de veículos de convidados;
  - d.5) assinar um termo de responsabilidade pelas instalações e utensílios e de responsabilidade pelos atos dos seus convidados e terceiros presentes ao evento;
  - d.6) no ato da requisição do espaço, que deverá ser feita por escrito, o **ASSOCIADO** assinará um termo de responsabilidade, pelo qual se obriga a deixar o espaço cedido em perfeito estado de limpeza e conservação;
  - d.7) fornecer previamente, ao funcionário responsável e/ou Gerente e/ou Síndico, uma lista com o nome completo de todos os seus convidados;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- d.8) providenciar para que seus convidados, não residentes no Empreendimento **CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, fiquem restritos à área das churrasqueiras e suas imediações;
- d.9) fazer cumprir, por parte de seus convidados, todas as restrições que lhes são impostas;
- d.10) Os aparelhos de som utilizados nas festas não podem prejudicar o sossego e a tranquilidade dos demais **ASSOCIADOS**, que, sob hipótese alguma, poderão ser importunados com a realização de evento comemorativo;
- d.11) informar aos convidados, que estão autorizados a ingressar com o veículo no perímetro do **LOTEAMENTO**, devendo estacionar em área própria, e respeitar as normas de circulação interna, principalmente com relação à velocidade máxima permitida dentro deste Complexo.

### 5 – ACADEMIA

- a) A academia poderá ser utilizada diariamente das 6:00 às 22:00 horas;
- b) O uso da academia é privativo dos **ASSOCIADOS**;
- c) São proibidas a frequência e a permanência de menores de 12 (doze) anos na sala ginástica, salvo quando acompanhados dos pais ou responsável;
- d) O material esportivo para uso na Academia, quando de propriedade da **ASSOCIAÇÃO**, deverá ser requisitado pelo **ASSOCIADO** mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado responsável.

### 6 – OFURÔS COM SAUNA

- a) O uso das saunas é privativo dos **ASSOCIADOS** e/ou de convidados devi- damente autorizados;
- b) Os menores de 16 (dezesseis) anos deverão estar sempre acompanhados dos pais ou responsáveis, cabendo-lhes responder pela segurança dos mesmos;
- c) O traje de banho deverá ser adequado para o local, preservados o recato e o respeito para com os demais frequentadores;
- d) Cada utilizador da sauna, ao fazer uso dela, deverá estar munido de vestuário e de artigos de higiene de sua propriedade;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- e) Será utilizada uma sauna para o público masculino e uma para o público feminino;
- f) O horário de funcionamento será por simples ato da Diretoria, sendo que, inicialmente deverá funcionar nas terças, quartas e quintas-feiras das 15:00 às 20:00 horas.

### 8 – PISCINAS – ADULTO/INFANTIL, DECK E ÁREA DESCOBERTA

- a) As piscinas poderão ser utilizadas diariamente das 7:00 às 22:00 horas;
- b) Será permitida a utilização das piscinas, deck e área descoberta pelos **ASSOCIADOS** e/ou seus convidados;
- c) O traje de banho deverá ser adequado para o local, preservados o recato e o respeito para com os demais frequentadores.
- d) Será permitida a entrada nas piscinas de, no máximo, 4 (quatro) crianças convidadas, com idade de até 12 (doze) anos. Será permitida a entrada, por **ASSOCIADO**, de no máximo 4 (quatro) convidados adultos. Os convidados somente poderão permanecer nas piscinas enquanto acompanhados do **ASSOCIADO** responsável.

#### 8.1 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDO NAS PISCINAS

- a) Levar à área interna das piscinas, frascos, copos, garrafas, metais, porcelana ou similar, sujeitos à quebra, que possam atentar contra a e segurança dos usuários;
- b) O uso das piscinas para adultos por crianças menores de 12 (doze) anos, salvo quando acompanhadas dos pais ou responsável. Aos adultos, só é permitida a entrada nas piscinas infantis a título de acompanhamento de crianças menores de 5 anos, não sendo permitido o banho de imersão.
- c) Praticar quaisquer tipos de brincadeiras e jogos que possam prejudicar material ou moralmente os demais frequentadores, como empurra-empurra, saltos com ajuda de terceiros, jatos d'água provocados manualmente, simulação de lutas, afogamentos simulados e práticas de desportos não-aquáticos nas piscinas, no recinto e no perímetro do parque aquático.
- d) Levar para o parque aquático: refeições, bóias de câmara de ar, colchões e poltrona de tamanho grande, pranchas, patins, skates, bicicletas, velocipedes, bolas e outros objetos que possam causar incômodos ou danos a terceiros.



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- e) Demais práticas que atentem aos princípios de higiene: entrar na água sem o devido asseio, atirar objetos ou produtos n'água (sabão, espuma, óleo ou qualquer outro), colocar dejetos na água, etc.
- f) Entrar na piscina após o uso de bronzeador, bloqueador solar, creme hidratante ou qualquer outro tipo de cosmético no corpo, sendo obrigatório o uso do chuveiro antes de entrar na água da piscina, banhando todo o corpo.
- g) Utilizar a área da piscina para festas de qualquer natureza.

### 9 – QUADRAS POLIESPORTIVA E CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY

- a) As quadras e o campo de futebol society estarão diariamente abertos ao uso dos **ASSOCIADOS** e/ou convidados das 7:00 às 22:00 horas, com exceção dos domingos e feriados, quando o horário será das 8:00 às 22:00 horas;
- b) O uso das quadras poliesportivas e do campo de futebol society é exclusividade dos **ASSOCIADOS**. Convidados dos **ASSOCIADOS** só poderão utilizá-los quando devidamente autorizados pela administração e no horário previamente estabelecido. O **ASSOCIADO** anfitrião assinará, neste caso, um termo de compromisso se responsabilizando pelos atos dos seus convidados devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no **LOTEAMENTO**.
- c) A utilização das quadras e do campo de futebol society obedecerá ao princípio de rodízio, tanto da atividade esportiva ou recreativa quanto dos usuários, a fim de evitar o monopólio de seu uso por parte do **ASSOCIADO**, grupo de **ASSOCIADOS** ou modalidade esportiva.
- d) Quando o **ASSOCIADO** desejar fazer uso privativo de qualquer uma dessas instalações esportivas, deverá solicitar e fazer a reserva junto a Administração, mediante pagamento de taxa de locação;
- e) O material esportivo utilizado em tais locais, quando de propriedade do **ASSOCIADO**, deverá ser requisitado pelo **ASSOCIADO**, mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado encarregado;
- f) A utilização dessas instalações esportivas deverá ocorrer somente com equipamentos esportivos apropriados, destacadamente calçados.



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

### 10 – QUADRAS DE FOTEBOL/VOLEY DE AREIA

- a) As quadras de futebol/voley de areia estarão diariamente abertas ao uso dos **ASSOCIADOS** e/ou convidados das 7:00 às 22:00 horas, com exceção dos Domingos e feriados quando o horário será das 8:00 às 22:00 horas;
- b) O uso das quadras de futebol/voley de areia é exclusividade dos **ASSOCIADOS**. Convidados dos **ASSOCIADOS** só poderão utilizá-las quando devidamente autorizados pela administração e no horário previamente estabelecido. O **ASSOCIADO** anfitrião assinará, neste caso, um termo de compromisso se responsabilizando pelos atos dos seus convidados devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no **LOTEAMENTO**.
- c) A utilização das quadras de futebol/voley de areia obedecerá ao princípio de rodízio quanto aos usuários, a fim de evitar o monopólio de seu uso por parte do **ASSOCIADO** ou grupo de **ASSOCIADOS** ou modalidade esportiva.
- d) Quando o **ASSOCIADO** desejar fazer uso privativo desta instalação esportiva, deverá solicitar e fazer a reserva junto à Administração, mediante pagamento de taxa de locação;
- e) O material esportivo utilizado em tal local, quando de propriedade do **ASSOCIADO**, deverá ser requisitado pelo **ASSOCIADO**, mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado encarregado;
- f) A utilização dessa instalação esportiva deverá ocorrer somente quando as condições climáticas e de solo o permitirem, com a utilização de equipamentos esportivos apropriados, destacadamente calçados.

### 11 – QUADRAS DE BOCHA

- a) As quadras de bocha estarão diariamente abertas ao uso dos **ASSOCIADOS** e/ou convidados das 7:00 às 22:00 horas, com exceção dos Domingos e feriados quando o horário será das 8:00 às 22:00 horas;
- b) O uso das quadras de bocha é exclusividade dos **ASSOCIADOS**. Convidados dos **ASSOCIADOS** só poderão utilizá-las quando devidamente autorizados pela administração e no horário previamente estabelecido. O **ASSOCIADO** anfitrião assinará, neste caso, um termo de compromisso se responsabilizando pelos atos dos seus convidados devendo estar presente durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem no **LOTEAMENTO**.
- c) A utilização das quadras de bocha obedecerá ao princípio de rodízio quanto aos usuários, a fim de evitar o monopólio de seu uso por parte do **ASSOCIADO** ou grupo de **ASSOCIADOS**.



# LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO

## Chácaras de Lazer

- d) Quando o **ASSOCIADO** desejar fazer uso privativo desta instalação, deverá solicitar e fazer a reserva junto à Administração, mediante taxa de locação;
  - e) O material esportivo utilizado em tal local, quando de propriedade do **ASSOCIADO**, deverá ser requisitado pelo **ASSOCIADO**, mediante um protocolo de controle, devendo ser retirado e devolvido junto ao empregado encarregado;
  - f) A utilização dessa instalação esportiva deverá ocorrer somente quando as condições climáticas e de solo o permitirem, com a utilização de equipamentos esportivos apropriados, destacadamente calçados.

## 12 – DEPÓSITO MANUTENÇÃO / LIXO



## IX - DA PUBLICIDADE NO LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO

- a) É proibida a colocação de faixas de qualquer natureza, no interior do **LOTEAMENTO** sendo somente permitidos as que atendam o objetivo do **LOTEAMENTO**, bem como, aquelas placas ou faixas, fixas ou móveis destinados à publicidade da Empresa Incorporadora, e do Empreendimento.



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

**§ Primeiro** - É proibida a distribuição de material de propaganda e publicidade, bem como; panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal, salvo à publicidade da Empresa Incorporadora, e do Empreendimento.

**§ Segundo** - Serão permitidas informações oficiais de interesse do **LOTEAMENTO**, encaminhados exclusivamente pelas concessionárias ou órgãos públicos.

**§ Terceiro** - Será permitida a Incorporadora/Proprietária, e aos patrocinadores de eventos sociais do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** a fixação de cartazes e distribuição de materiais de propaganda.

**§ Quarto** - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de lotes ou venda de casas em quadro colocado na portaria, ficando desde já autorizado o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos lotes e casas.

**§ Quinto** - Só será permitido fixação de uma única placa de obras, nos padrões do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** (ver modelo em anexo).

### X – DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS

a) Só será permitida a criação de animais domésticos de pequeno porte (cães pequenos, gatos, coelhos e pássaros) desde que restritos aos limites do lote residencial de cada **PROPRIETÁRIO**, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora. Ficando proibida a criação de todos os demais animais.

**§ Primeiro** - O **PROPRIETÁRIO** deverá fornecer a administração 2 (duas) vezes por ano, atestado de vacinação, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência.

**§ Segundo** - Cães de pequeno porte somente serão tolerados nas áreas comuns, a exceção da área de piscinas e demais áreas de lazer, desde que estejam presos ou conduzidos pelo respectivo responsável, em caso de cães com uso de focinheira.

### XI - DOS PROCEDIMENTOS DE ROTINA E DIÁRIOS

a) A coleta de lixo será feita em horários pré-estabelecidos pela Administração, ficando portando proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários não estabelecidos.

**§ Único** - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes.



## **LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO** **Chácara de Lazer**

- b) É expressamente proibido utilizar os empregados do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, durante o expediente normal de trabalho.

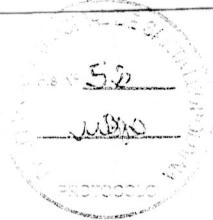
### **XII - DOS VEÍCULOS, VELOCIDADE, ESTACIONAMENTO E ACESSO**

- a) Todas as normas do Código de Trânsito Brasileiro se aplicam dentro do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, especialmente a proibição de condução de veículos automotores por pessoas menores de idade.
- b) A velocidade máxima permitida nas vias internas do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** é de 30 (trinta) quilômetros horários.
- c) É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer e praças para circulação e estacionamento de veículos automotores.
- d) Os prestadores de serviços uma vez autorizados pelo **PROPRIETÁRIO** terão acesso garantido à residência do **PROPRIETÁRIO** tomador dos serviços, a qualquer hora com as seguintes restrições:

- 1) Caminhões de quaisquer tamanhos excluindo-se os de mudança, somente poderão trafegar internamente de segunda a sexta das 08:00 às 16:00 horas, exceto feriados.
- 2) Caminhões de mudança terão livre acesso em todos os dias da semana respeitando o horário de 08:00 às 20:00 para tráfego interno.
- 3) Somente será permitido o trabalho em obras de lotes particulares do **PROPRIETÁRIO** no **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, de segunda a sexta feira das 07:00 às 17:00 horas, a exceção de feriados que não será permitido o trabalho.

### **XIII - DAS ÁREAS RESIDENCIAIS EXTERNAS E SEUS PERMISSIVOS**

- a) Será permitida a construção de piscinas e decks nos recuos laterais e de fundo, respeitando a distância mínima de 1,00m (um metro) do limite da unidade autônoma.
- b) A projeção da cobertura poderá avançar sobre os afastamentos até 1,00 m (um metro).
- c) Não será permitida a edificação de qualquer superestrutura (pórticos, caramanchões, gazebos, floreiras em alvenaria, pergolados, etc.);
- d) O abrigo de gás poderá ser edificado respeitando a faixa de recuo frontal, estando incorporado à construção principal ou à construção secundária, sendo obrigatórios acesso externo e ventilação permanente (detalhe construtivo conforme PADRÃO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO - anexo).



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácara de Lazer

### XIV - DAS OBRAS

- a) Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.
- b) As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

1) Proteger os **PROPRIETÁRIOS** contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;

2) Assegurar um adequado e razoável uso do lote.

c) Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por unidade autônoma prometida; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

§ **Único** - Fica, portanto, determinado que não seja permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultórios, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel; motel, pensão, clubes e associações recreativas etc.

d) O **PROPRIETÁRIO** do lote residencial se obriga a implantar em sua edificação um sistema de coleta de águas de chuvas e um sistema de captação de energia solar, no intuito de aproveitamento da forma que lhe for conveniente.

e) O **PROPRIETÁRIO** do lote residencial se obriga a plantar e/ou manter em sua propriedade 04 (quatro) árvores, sendo elas 02 (duas) de espécie nativas e 02 (duas) de espécies frutíferas.

f) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

1) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento dos lotes.

- Nos lotes com lateral voltada para rua (tabela abaixo), deverá ser obedecido o recuo de 5,00m (cinco metros). Não será permitida a edificação no espaço dos recuos frontais e laterais voltadas para a rua;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO

### Chácara de Lazer

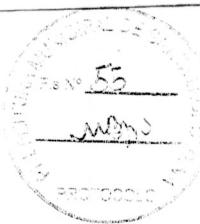
QUADRAS	UNIDADES	
01	01	-
02	-	-
03	01	19
04	08	09
05	01	26
06	08	09
07	01	17
08	07	08
09	01	16
10	06	07
11	01	15
12	05	06
13	01	11
14	03	04
15	01	07
16	02	-
17	01	-

- 2) Afastamento lateral e de fundos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- 3) Todos os recuos mencionados serão contados a partir do limite do lote. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção da cobertura poderá avançar sobre os afastamentos até 1,00 m (um metro).
- 4) No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão até o máximo de sete metros, respeitada a faixa do recuo frontal de 5,00m (cinco metros), podendo encostar a sua construção numa das divisas laterais, não condendo a sua altura ultrapassar 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados do piso ao nível mais alto da cobertura;
- 5) Somente será permitido o fechamento da divisa dos lotes com tela ou gradil, sempre revestida com cerca viva, com até 2,00 (dois metros) de altura, desde que se encontre 5,00m (cinco metros) distante do alinhamento da rua e avenida;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- É obrigatória a manutenção e cuidado da cerca viva por parte do proprietário/usuário do lote.
- 6) A faixa de recuo frontal só poderá ser utilizada para ajardinamento/paisagismo, não podendo ter outra utilização;
- 7) A edícula poderá ser edificada no afastamento de fundo, desde que respeite os seguintes itens:
  - Ocupação máxima de até 5,00m (cinco metros) contados do limite de fundos da unidade autônoma (linha paralela ao alinhamento de fundo da unidade autônoma).
  - A edícula deve obrigatoriamente estar separada da edificação principal, mínimo de 3,00m (três metros).
  - A altura da edícula (do perfil natural da unidade autônoma ao ponto mais alto da edificação) não pode ultrapassar 4,00m (quatro metros).
  - No caso de lotes com limite lateral voltado para rua, deverá ser respeitado o afastamento de 5,00m (cinco metros).
  - No caso de lotes com a lateral voltada para servidão, áreas comuns, áreas de lazer, áreas verdes ou de preservação, deverá ser respeitado o afastamento de 2,00m (dois metros).
- g) A área de construção real de edificação será no máximo uma vez a área da unidade autônoma, sendo que a projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos) somada à área da construção de outras edificações, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total da unidade autônoma. A taxa de permeabilidade será no mínimo de 30% da respectiva área.
  - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO = 1,0
  - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA = 50%
  - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA = 30%
- h) Nenhuma construção principal poderá ter menos que 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída e mais que dois pavimentos (térreo e superior), respeitando a altura máxima de 12,00m (doze metros) do nível natural do lote ao ponto mais alto da edificação;
- i) As edificações em terrenos planos deverão ter no máximo 02 (dois) pavimentos, considerando a altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) para cada pavimento; Os terrenos em acente, a partir da rua, poderão ter até 02 pavimentos, a partir do nível médio do terreno (média da cota maior e cota menor) e acréscimo de 01 (um) pavimento abaixo do nível médio do terreno, na condição de que a cada 01 (um) pavimento a mais no embasamento, reduz meio pavimento de altura (1,5 metros); Já nos terrenos em declive, as edificações poderão ter acréscimo de 01 (um) pavimento no declive, na condição de que a ca-



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

da 01 (um) pavimento a mais no embasamento, reduz meio pavimento de altura (1,5 metros) em relação à rua;

- j) Considera-se pavimento, qualquer espaço residencial com no mínimo 1,50 metros e no máximo 4,50 metros de altura;

§ **Primeiro** - Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 (um metro) acima do ponto médio da guia fronteira da unidade autônoma.

§ **Segundo** - Na apresentação do projeto deverá constar a LNT (Linha Natural da unidade autônoma) e consequentemente a movimentação de terra que irá acontecer, pois esta deverá ser feita com prévia e escrita anuênciia do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.

- k) Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo mínimo de frente – 5,00m (cinco metros).
- l) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, e deverão seguir o modelo a ser fornecido pela Administração. (modelo anexo).
- m) Havendo necessidade, qualquer **PROPRIETÁRIO** será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, des devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.
- n) As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, exceto como canteiro de obras; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público o **PROPRIETÁRIO** terá um prazo de 30 (trinta) dias para iniciar a sua construção.
- o) No caso de verificar-se a paralisação da obra o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** decidirá se tomará as providências cabíveis, visando a demolição de barracão provisório, eventualmente construído.
- p) Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar uma nova, desde que devidamente analisadas e aprovadas pelo "**LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**". Todas as obrigações constantes nas cláusulas deste instrumento permanecerão aplicadas ao lote resultante, além das seguintes restrições específicas:
- 1) Frente mínima do lote: não inferior a original;
  - 2) Área mínima do lote: não inferior ao original;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

3) Para os lotes contíguos por divisa lateral, deverá obrigatoriamente ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente pela testada;

4) Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua unificação para obtenção de um único lote, com duas frentes, na qual só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que em ambas as frentes deverá ser respeitado o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros);

5) Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres, quando da união ou recomposição dos lotes;

q) Não poderá ser feita no lote qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.

r) Toda obra antes de ser iniciada deverá ser fechada com tapume (padrão **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, na COR VERMELHA, o qual deverá estar sempre em bom estado de conservação até a finalização da obra.

s) O uso de lote vizinho como parte de canteiro de obras só será permitido se autorizado expressamente pelo **PROPRIETÁRIO** do mesmo e também fechado com tapume (padrão **LOTEAMENTO CHACARAS BARÃO DO IMPÉRIO**).

§ Único - A vegetação (gramíneas e árvores) do lote usado como canteiro deverá ser reconstituída tal qual encontrada.

t) Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados para a aprovação do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas em **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**. Inclusive avaliar a estética, com o intuito de garantir o alto padrão e proteger o empreendimento de desvalorização proveniente do mal uso ou arquitetura não condizente com os padrões. Após a aprovação do projeto pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, deverá ele ser submetido às autoridades competentes.

u) Para a aprovação pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, o interessado deverá seguir o modelo de apresentação de projeto (VER ANEXO) e fornecer os seguintes documentos:

- PROJETO ARQUITETÔNICO - Em arquivo PDF, gerado com as espessuras de linha e demais informações legíveis para o perfeito entendimento;
- PROJETO ARQUITETÔNICO - Em DWG (arquivo AutoCad);
- COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE APROVAÇÃO;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- ART OU RRT DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO PROJETO;
  - PERSPECTIVA FOTO REALISTA DE TODAS AS VISTAS DO PROJETO.
- v) Aprovado o projeto, o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** emitirá uma CARTA DE APROVAÇÃO, que permitirá o interessado a encaminhar os projetos aprovados para os demais órgãos competentes. Após a aprovação da prefeitura, o projeto carimbado por ela deverá ser encaminhado ao setor técnico, em 2 (duas) vias, onde será comparado com o projeto previamente aprovado e posteriormente carimbado pelo **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**. Uma via ficará arquivada junto ao **LOTEAMENTO** e a outra via será devolvida ao **PROPRIETÁRIO** com a CARTA DE AUTORIZAÇÃO para o início da obra.
- u.1) Após a emissão da CARTA DE AUTORIZAÇÃO, o **PROPRIETÁRIO** terá o prazo improrrogável de 02 (dois) anos para finalizar a sua respectiva construção, sob pena de incorrer em multa diária equivalente a uma cota (taxa) de **ASSOCIAÇÃO**, a ser devido em favor do **LOTEAMENTO**, pelo período que perdurar a não finalização.
- w) Não serão aprovados projetos de casas pré-fabricadas. Salvo casos específicos, os quais deverão passar pela análise do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**.
  - x) Para a aprovação do projeto, o **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO** cobrará uma TAXA DE APROVAÇÃO no valor de 02 (dois) salários mínimos vigentes à época da aprovação.

### XV - DA MANUTENÇÃO

O **PROPRIETÁRIO**, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes, salvo os lotes não comercializados pela Incorporadora/Proprietária, que ficarão no encargo desta até a primeira alienação, e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do cercamento, segurança e a manutenção do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, quadras, área de lazer, praças e tudo o mais de uso comum que será entregue pela Incorporadora/Proprietária. Despesas estas, apuradas pelo **LOTEAMENTO** e rateadas entre os **PROPRIETÁRIOS** dos lotes.

- a) Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere à alínea acima excluem a remoção de entulhos provenientes de obras dos **PROPRIETÁRIOS** dos seus respectivos lotes, os quais deverão ser retirados frequentemente pelos **PROPRIETÁRIOS**, nunca ocasionando acumulo.
- b) A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO**



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

DO IMPÉRIO, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso for-tuito, acidentes etc.

- c) O PROPRIETÁRIO se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas na alínea "a" acima. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

§ Primeiro - Herdeiros ou sucessores do PROPRIETÁRIO por outros títulos que não os mencionados no caput deste artigo, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

§ Segundo - Se o PROPRIETÁRIO não comunicar e comprovar ao LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, a sub-rogação de suas responsabilidades, contí-nuará respondendo por elas.

§ Terceiro - As responsabilidades ora assumidas pelo PROPRIETÁRIO somente po-derão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ Quarto - Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o PROPRIETÁRIO e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

- d) Para o exercício do seu direito de credora, o LOTEAMENTO CHÁCARAS BA-RÃO DO IMPÉRIO, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobran-ça, inclusive emitindo Letras de Cambio ou Duplicatas de Serviços, contra o PROPRIETÁRIO, ou seus sucessores, levando as mesmas a protesto e execu-tando-as.
- e) As taxas mencionadas na alínea "a" acima são em caráter irrevogável e irretratá-vel, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.
- f) Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los limpos e a vegetação apa-raida, tendo em vista o alto nível da propriedade e valorização dos lotes e a polui-ção visual, sob pena de ser arbitrada multa equivalente a 01 (um) salário mínimo vigente, por infração cometida.

§ Único - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regimento, poderá ser exigido pelo LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉ-RIO, bem como por qualquer PROPRIETÁRIO ou promitente PROPRIETÁRIO de Lotes.



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- g) A coleta de lixo será feita em horários pré-estabelecidos pela Administração, ficando, portanto proibido a exposição fora das lixeiras alocadas fora da residências em horários não estabelecidos.

**§ Único** - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. E armazenadas nas lixeiras que deverão ser executadas conforme PADRÃO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO (modelo anexo).

- h) É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, material, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, a segurança e a tranquilidade dos PROPRIETÁRIOS. Ex.: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos etc.
- i) É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns do LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO.
- j) Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO, os PROPRIETÁRIOS deverão tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais PROPRIETÁRIOS. Durante o desenrolar da reunião festiva o PROPRIETÁRIOS se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 22:00 horas.
- k) Fica o PROPRIETÁRIO responsável por providenciar o conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo mesmo ou parente e/ou visitante que esteja sob sua responsabilidade.
- l) Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.
- m) Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou nos bens do LOTEAMENTO pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos PROPRIETÁRIOS que autorizaram a entrada no LOTEAMENTO.

### XVI – MUDANÇAS

- a) As mudanças só serão permitidas no período das 7:00 às 22:00 horas e devem ser avisadas à Administração da ASSOCIAÇÃO com no mínimo de 03 (três) dias de antecedência;
- b) É vedada a realização de mudanças aos Sábados, Domingos e feriados;



## LOTEAMENTO BARÃO DO IMPÉRIO Chácaras de Lazer

- c) A saída de mudanças só será permitida se o **ASSOCIADO** estiver quite com todos os débitos junto à **ASSOCIAÇÃO**;
- d) O **ASSOCIADO** interessado na mudança é responsável por todo e qualquer dano ocasionado nas áreas de uso comum do **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, decorrente de tal ato;
- e) No caso de quaisquer destes estragos, os empregados da **ASSOCIAÇÃO** avisarão imediatamente o responsável pela mudança e comunicarão o ocorrido ao Síndico ou à Diretoria da **ASSOCIAÇÃO** para que se possa providenciar resarcimento dos prejuízos.

### XVII – ANIMAIS DOMÉSTICOS

- a) No **LOTEAMENTO CHÁCARAS BARÃO DO IMPÉRIO**, serão permitidos animais de estimação em número moderado desde que não sejam de grande porte e desde que não ocasionem, ainda que potencialmente, riscos à segurança ou à saúde dos **PROPRIETÁRIOS** e **ASSOCIADOS**, mediante os seguintes critérios:
  - a.1) comunicação por escrito, ao Síndico, da existência do animal e sua descrição;
  - a.2) apresentação anual de atestado de vacinação e saúde emitido por veterinário responsável;
  - a.3) preencher Termo de Responsabilidade por danos causados pelo animal;
  - a.4) cuidar para que o animal não cause incômodo ou insegurança aos demais **PROPRIETÁRIOS** e **ASSOCIADOS**;
  - a.5) recolher, imediatamente, as fezes que o animal fizer em áreas de uso comum do **LOTEAMENTO**, inclusive ruas, praças, calçadas etc.

### XVII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- a) O presente Regulamento Interno, sujeita todo ocupante ainda que eventual do **LOTEAMENTO** ou de qualquer de suas partes, obriga a todos **PROPRIETÁRIOS**, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular.
- b) Fica eleito o foro da Comarca de Santa Leopoldina para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Regimento Interno.

*Cleiton da Mata Silva*  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES  
CLEITON DA MATA SILVA  
Diretor Presidente

*Fernanda Winter*  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES  
FERNANDA WINTER MORAIS MENEZES  
Diretor Vice-Presidente