

## REGULAMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL DOS IPÊS

### I - DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O presente **REGULAMENTO** estabelece as regras gerais que disciplinam o uso das áreas comuns do Residencial, visando assegurar a tranquilidade e a segurança no uso e gozo das suas instalações e dependências, bem como disciplinar e coibir eventuais abusos/excessos que possam prejudicar a todos quantos nele residam, visitem ou prestem serviços, valendo como convenção de uso.

2. As disposições deste **REGULAMENTO** são complementares, não excluindo o cumprimento do previsto em demais normativos aplicáveis à **ASSOCIAÇÃO**, bem como o que determina a legislação vigente, sendo ainda que, no caso de contraposição de normas, prevalecerão sempre aquelas que impuserem restrições mais gravosas.

3. Os casos omissos serão solucionados segundo o disposto no Estatuto da **ASSOCIAÇÃO** ou, não havendo previsão expressa, pela Diretoria ou por Assembleia Geral, em sendo o caso.

4. Não será aceita, em qualquer hipótese, a alegação de desconhecimento deste Regulamento.

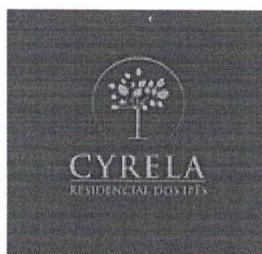
### II - DEFINIÇÕES

5. Para os fins deste instrumento e melhor leitura deste regulamento, os termos nele utilizados terão os seguintes significados:

**ÁREA DE LAZER** ou **CLUBE**: lote 01 e 02, da quadra 01 do **LOTEAMENTO** onde foram implantadas edificações e equipamentos esportivos destinados à recreação dos proprietários ou detentores de direito de aquisição de imóveis residenciais no **LOTEAMENTO**, e visitantes, tudo em conformidade com o presente **REGULAMENTO**, o Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO** e as demais normas aplicáveis.

**ASSOCIAÇÃO**: ASSOCIAÇÃO Cyrela Landscape Uberlândia- Residencial dos Ipês, registrada em 09/09/2013 no Cartório de Imóvel objeto da matrícula nº 195.492, do 1º oficial do Registro de Imóveis de Uberlândia.

**ASSOCIADOS TITULARES**: proprietários ou detentores de direito de aquisição de lotes no **LOTEAMENTO**, observando ainda o disposto no Estatuto da **ASSOCIAÇÃO**.



**LOTEAMENTO:** LOTEAMENTO Cyrela Landscape Uberlândia- Residencial dos Ipês, registrados nos termos da Lei Federal nº6.766/79 na matrícula 148.863, do 1º CRI de Uberlândia/MG.

**USUÁRIOS PERMANENTES:** Além dos ASSOCIADOS TITULARES, os co-proprietários, locatários, comodatários, ou assemelhados, de imóveis do Residencial e os respectivos dependentes, cuja situação deverá ser devidamente comprovada e documento respectivo arquivado na portaria ou administração.

**DEPENDENTES DOS USUÁRIOS PERMANENTES:** São considerados dependentes dos Usuários Permanentes seu cônjuge ou companheiro e seus ascendentes ou descendentes, tutelados e curatelados, desde que residentes e domiciliado com o USUÁRIO PERMANENTE.

**USUÁRIOS VISITANTES:** Convidados ou hóspedes dos USUÁRIOS PERMANENTES

**PRESTADOR DE SERVIÇO FIXO:** Aquele que diariamente, diante de sua atividade exclusivamente profissional necessita entrar nas dependências do Residencial. Nesta categoria incluem-se os arquitetos, engenheiros, construtores, encarregados, pedreiros e afins, empregados domésticos e equiparados.

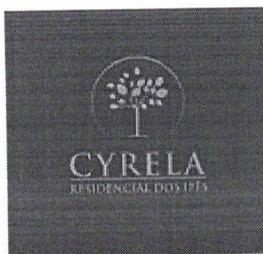
**PRESTADOR DE SERVIÇO EVENTUAL:** Aquele que presta serviço específico, por um ou mais dias. Enquadram-se nesta categoria os jardineiros, instaladores de moveis, corretores de imóveis etc.

**FORNECEDORES:** Aquele que por determinação e autorização única e exclusiva do USUÁRIO PERMANENTE entrega algum tipo de material ou mercadoria a uma unidade específica. Como exemplo citam-se entregadores de pizza, flores e demais encomendas e materiais.

### III – DA ENTRADA E SAÍDA DE PESSOAS E OBJETOS DO RESIDENCIAL – DO PROCEDIMENTO DE PORTARIA

6. Cada USUÁRIO PERMANENTE possuirá sua biometria cadastrada individualmente o qual, ao passar pela leitora na pista, o identificará no sistema de controle de acesso.

7. O porteiro, verificará, através do monitor de pista, as características físicas do condômino/proprietário ou seus dependentes e autorizados.



8. Caso entenda necessário, o porteiro interceptará o motorista para a verificação e identificação dos demais ocupantes e, somente após, abrirá o portão.

9. Os casos de emergência (entrada de polícia, ambulância, bombeiros etc) serão devidamente acompanhando pelo segurança em sua motocicleta.

10. Os prestadores de serviços fixos serão liberados após análise dos documentos exigidos pela administração do Residencial, ficando o **ASSOCIADO TITULAR** ou àquele a ele equiparado, responsável pelo cumprimento das normas condominiais.

10.1. Para cadastro dos referidos prestadores de serviços deverá ser exibido documento de identificação com foto válido na portaria, ficando os referidos funcionários sujeitos a inspeção de seus veículos ou volumes.

10.2. Só podem adentrar no Residencial, se motorizados, aqueles que sejam devidamente habilitados para sua condução;

11. Apenas o condutor do veículo do prestador de serviços entrará com o veículo. Havendo outros passageiros, estes entrarão a pé e passarão pela triagem da portaria de serviço com cadastro no sistema de controle de acesso e processo no leitor biométrico.

12. Prestadores de serviços eventuais, fornecedores e visitantes farão sua identificação junto ao porteiro que o anunciará junto ao morador (ou ao responsável em caso de obra) que autorizará ou não sua entrada. Caso a entrada seja autorizada, o porteiro realizará o cadastro biométrico e orientará o prestador de serviço quanto ao local e liberará a entrada.

13. No caso de hóspedes/convidados, o responsável pela residência deverá notificar a portaria para cadastro. Observando-se o procedimento de acesso correspondente.

14. Encomendas pequenas, correspondências, revistas, jornais e afins deverão ser retirados pelo destinatário na portaria. No caso de entregas de refeições e de volumes maiores, estas serão feitas diretamente pelo fornecedor para a casa do morador após sua autorização, sempre acompanhadas pela vigilância.

15. Correspondências com AR (aviso de recebimento), mandados judiciais ou entregas que dependam de assinatura mediante verificação de documento pessoal, deverão ser entregues diretamente ao proprietário ou equiparado.

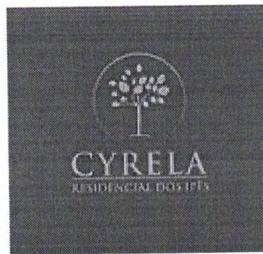
#### IV. DOS DIREITOS E DEVERES

##### 16. São direitos dos Associados Titulares

16.1. Usufruir da sua unidade com tranquilidade, conforto e segurança, assim como das coisas e serviços comuns;

##### 16.2.

16.3. Examinar, em qualquer tempo, os livros, documentos e arquivos relativos ao Residencial, bem como solicitar esclarecimentos, respeitados os prazos fixados e a impossibilidade de retirar os documentos da administração;



**16.4.** Comparecer às reuniões e assembleias participando das discussões, votando e sendo votado quando quite com suas contribuições;

**16.5.** Comunicar qualquer irregularidade que observe através do seguinte e-mail: [adm.cyrelaipes@gmail.com](mailto:adm.cyrelaipes@gmail.com).

**16.6.** Alugar as áreas destinadas ao salão de festas, área gourmet desde que quite com suas obrigações e observado o procedimento estabelecido no presente.

## **17. São deveres dos Usuários Permanentes**

**17.1.** Conhecer, cumprir e fazer cumprir as leis, a convenção do residencial, o regulamento interno, as decisões administrativas da diretoria, e ainda, as deliberações das Assembleias Gerais (ordinárias ou extraordinárias);

**17.2.** Na locação, comodato ou qualquer outra forma de transferência da posse direta de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e também fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;

**17.3.** Responsabilizar-se pelo cumprimento do presente por parte de seus dependentes, convidados, prepostos, empregados e afins.

**17.4.** Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva taxa, destinada também às melhorias correspondentes.

**17.5.** Retirar termo de autorização de mudança, entrada e/ou saída na administração e agendar horário, observando-se:

**17.6.** O horário para entrada ou saída de objetos volumosos ou mudanças, será de segunda a sexta-feira das 8:00 horas às 18:00 horas e aos sábados das 9:00 horas às 13:00 horas, ficando proibida aos domingos e feriados;

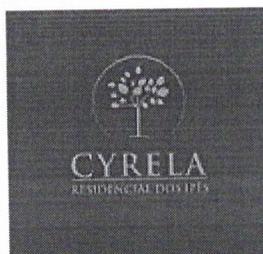
**17.7.** Os dados cadastrais dos novos moradores deverão ser atualizados na administração em ato contínuo à mudança;

**17.8.** Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse da unidade.

**18.** Informar imediatamente ao presidente, aos membros da diretoria, ao conselho, à administração e/ou ao zelador/administrador, a incidência de moléstia infecto-contagiosa nas pessoas residentes/visitantes em sua unidade autônoma, ou em seus animais e plantas;

**19.** Observar a velocidade máxima de 30 (trinta) km/h nas áreas de circulação interna, manter atenção ao sair da garagem das residências para a via interna e dar preferência a quem estiver entrando ou nela circulando;

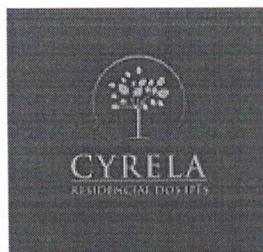
**20.** Manter a identificação de acesso à Associação conforme sistema utilizado por orientação da administração. Em caso de perda, furto ou roubo da identificação, a Associação deverá ser imediatamente comunicada para providenciar cancelamento e substituição às custas do morador;



21. Ressarcir os prejuízos causados por si próprios, seus dependentes, hóspedes, visitantes, contratados ou animais, às coisas comuns do Residencial, seus moradores ou a terceiros, provocados intencionalmente ou não;
22. Tratar com respeito e consideração os funcionários e membros da Administração.
23. Comunicar à administração com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em sua residência;
24. Cumprir, no âmbito da Associação, rigoroso comportamento de moralidade, decência e respeito ao próximo;
25. Todos os **USUÁRIOS PERMANENTES** ficam obrigados a manter atualizados os seus contatos (endereço, telefone, e-mail). Não o fazendo não poderão alegar em juízo ou fora dele o não recebimento das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo;
26. O **ASSOCIADO TITULAR** fica obrigado a destinar o entulho de sobras de reformas e obras de sua unidade (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.), para fora das dependências do Residencial. Em caso de inércia, a Administração providenciará a retirada cujo valor será cobrado nas taxas condominiais da unidade juntamente com multa equivalente à última taxa condominial, além das demais penalidades cabíveis;
27. Todos são responsáveis por manter a limpeza e higiene das áreas comuns e de sua unidade. Os lixos devem ser recolhidos e destinados às lixeiras de imediato. O mesmo se aplica quando os animais estiverem nas áreas comuns, com exceção do clube e anexos, onde sua permanência é proibida, devendo os dejetos serem destinado às lixeiras, devidamente embalados;
28. Cada morador é responsável pela sua integridade física devendo ponderar os riscos a que se expõe, principalmente no uso das áreas comuns.

## V. DOS ESPAÇOS DISPONÍVEIS À LOCAÇÃO – NORMAS GERAIS

29. Os **USUÁRIOS PERMANENTES** poderão alugar o salão de festas, e área gourmet do Residencial dos Ipês.
30. Não fazem parte da área disponível à locação, não a integrando para qualquer fim, a academia, os playgrounds, dependências esportivas, piscina, brinquedoteca, ficando o acesso dos convidados restrito ao espaço locado, salvo no caso de retirada de convites.
31. O pergolado de acesso principal também não integra as áreas locativas, não podendo ser utilizado ou ocupado com decorações ou mobiliário.
32. A locação de espaços é vedada ao requisitante que não estiverem em dia com as suas taxas condominiais. Em caso de desistência da locação sem comprovado motivo, a taxa não será devolvida.



**33.** Observado o prazo para a limpeza e arrumação, as áreas disponíveis à locação serão recebidas pelo requisitante às 10 (dez) horas da manhã do dia do evento e deverá ser entregue às 08 (oito) horas da manhã do dia seguinte, salvo autorização e casos específicos.

**34.** A autorização de uso será dada mediante reserva e pagamento da taxa de utilização, cobrada em boleto, destinada a cobrir os custos de consumo de energia elétrica e água, bem como à manutenção das condições de limpeza e funcionamento das instalações e equipamentos. É função do requisitante recolher todo lixo (garrafas, latas, etc.) e retirar todos os enfeites (bexigas, banner, etc.) e equipamentos até a devolução do espaço.

**35.** A locação dos espaços é exclusiva dos USUÁRIOS PERMANENTES, e a permanência do responsável durante todo o evento é obrigatória.

**36.** A requisição do espaço a ser locado deverá observar o procedimento instituído pela administração do Residencial e, havendo mais de uma solicitação valerá a ordem cronológica da reserva.

**37.** O requisitante deverá efetuar vistorias prévia e posterior, sempre acompanhado do Zelador para conferência dos equipamentos, acessórios, utensílios, etc. das áreas utilizadas.

**38.** Calculados os valores decorrentes de eventuais danos causados no evento, estes serão cobrados no boleto do condomínio do mês subsequente e, havendo recusa ao pagamento, acarretará multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, e atualização monetária pelo IGP-M FGV sobre o montante dos danos apurados. Em todos os casos haverá a perda do direito de locação, até o cumprimento das obrigações.

**39.** O LOCATÁRIO deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Condomínio ou da Sede Social durante o período em que se utilizar do espaço.

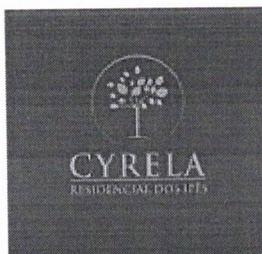
**40.** O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos, e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

**41.** A Associação não se responsabiliza por quaisquer objetos deixados no local locado, bem como por incidentes causados ou decorrentes do evento.

**42.** É vedado o pernoite de veículos no local da realização dos eventos.

**43.** É terminantemente proibida a realização de qualquer atividade que coloque em risco ou cause danos ao Residencial. Exemplos: fogueiras, fogos de artifício, lutas, e brigas, etc. Também é proibido colar, grudar, fixar ou pregar qualquer tipo de objeto nas paredes, portas, janelas, vidros, corrimãos, pilares ou grades do salão, etc, que possam danificar as instalações e seus componentes.

**44.** É proibido fumar nas suas dependências.



45. É vedado o descarte de óleo de cozinha e afins nas pias, vasos sanitários ou rede hidráulica. O descarte apropriado é de responsabilidade do Locatário.
46. Deverão ser observados os limites máximos de pessoas para cada espaço e todos os convidados deverão ter os nomes previamente apresentados na portaria.
47. O locatário ficará responsável pela remoção de quaisquer equipamentos (bem como mesas e cadeiras) trazidos ao local até o horário da entrega, deixando o mesmo em condições de realização da faxina.
48. Os Locatários deverão observar as orientações e recomendações do zelador.

#### **Do Salão de Festas**

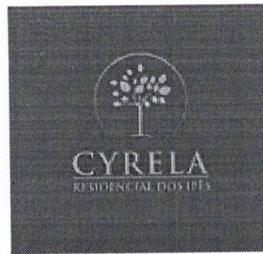
49. Fica estipulado o valor de um salário-mínimo vigente para a utilização do salão de festas, salvo deliberação assemblear.
50. Poderão ser promovidas atividades sociais, festas comemorativas e recepções, observando a capacidade do local de 180 (cento e oitenta) pessoas.
51. O horário para utilização do salão de festas será de segunda a sábado das 10h às 23h59m. Entretanto o nível de ruído deverá ficar restrito à área do Salão e obedecer à legislação vigente, notadamente após as 22:00h. Sendo bloqueado para reservas aos domingos.
52. Os **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus convidados poderão utilizar as vagas do estacionamento interno do salão de festas, desde que não impeça o livre acesso de outros motoristas que trafeguem no local.
53. Caso o número de veículos seja superior ao número de vagas do salão, os demais convidados deverão estacionar na área externa da associação. Ficando autorizado aos motoristas deixarem os passageiros na porta do salão e após isto se dirigirem à parte externa da associação.

## **VI – DO INGRESSO NA ÁREA DE LAZER**

54. Os dependentes dos **USUÁRIOS PERMANENTES** ou dos respectivos cônjuges, ou companheiros (as), que não residam com o **USUÁRIO PERMANENTE**, poderão frequentar a **ÁREA DE LAZER** como **USUÁRIOS VISITANTES**.

#### **Atividades Sociais**

55. No caso de realização de eventos nas dependências da **ÁREA DE LAZER**, inclusive rachas de futebol, a **ASSOCIAÇÃO** poderá adotar medidas específicas em relação ao ingresso dos usuários, restringindo a utilização de determinados equipamentos ou instalação, autorizando o ingresso temporário de visitantes em suas dependências, de acordo com as necessidades do evento, e cobrar taxas específicas, bem como determinar previamente:



- a) O modo de acesso;
- b) O número de pessoas;
- c) A restrição de acesso e determinados equipamentos da **ÁREA DE LAZER**.

### Atividades Profissionais

56. Acompanhantes, babás e enfermeiros poderão ter acesso à **ÁREA DE LAZER**, quando no exercício de suas funções, desde que autorizados e sob responsabilidade dos respectivos **USUÁRIOS PERMANENTES** empregadores, observando-se que, neste caso, deverão estar devidamente identificados.

57. É privativo dos administradores, empregados ou contratados da **ASSOCIAÇÃO** o livre acesso a todos os locais da **ÁREA DE LAZER**, inclusive aqueles não destinados ao uso comum dos **USUÁRIOS PERMANENTES** e seus convidados.

### UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

#### Horário de Funcionamento

58. O horário de funcionamento da **ÁREA DE LAZER** será das 06:00 h as 21h:30m. Os **USUÁRIOS** não poderão permanecer em suas dependências fora do horário previsto.

#### Quadra de Tênis, Quadra Poliesportiva e Quadra de Peteca

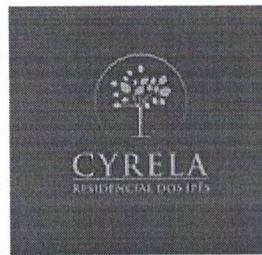
59. As quadras são de uso dos **USUÁRIOS PERMANENTES** e os convidados, os quais deverão ter seus nomes apresentados em lista prévia na portaria, sendo obrigatória a presença do responsável durante a utilização o uso das quadras e a permanência de no mínimo 50% dos proprietários entre os participantes.

60. Fica proibido qualquer uso que possa danificar o piso, traves, gradis, portões ou instalações, bem como é proibido andar de bicicleta, patins, patinetes, skates, etc;

61. Deverá ser respeitada a tabela de horários e alternância de usuários, quando a demanda assim requerer.

62. Deverão ser utilizados trajes esportivos apropriados, especialmente o calçado, para não danificar o piso e causar acidentes;

63. A duração das partidas na quadra de tênis será no máximo de 60 (sessenta) minutos quando houver pedido de utilização de outros jogadores, ou reserva em



horários sucessivos, só poderá ocorrer reserva de quadra até as 18h, após esse será obedecido a ordem de chegada.

**64.** Havendo reservas, seus horários deverão ser cumpridos, em caso de cancelamento, o proprietário devesse avisar previamente em 24h, caso não o faça, este será notificado;

**65.** No recinto das quadras, por motivo de segurança dos usuários, é proibido entrar com garrafas, copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante;

**66.** A Associação não se responsabilizará por qualquer material, produto, artigo esportivo, objeto pessoal, etc., que venha a ser esquecido nos locais utilizados ou suas adjacências;

**67.** O USUÁRIO PERMANENTE é responsável pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer do seu uso, podendo para tanto, se necessário, contar com o auxílio dos funcionários ou dos vigilantes.

**68.** É obrigação do USUÁRIO PERMANENTE orientar seus convidados quanto às regras de uso.

#### **Piscinas**

**69.** O acesso às piscinas é restrito aos USUÁRIOS PERMANENTES, os quais terão direito a 05 (cinco) convites gratuitos mensais para eventuais convidados. Em sendo necessário, poderão ser adquiridos outros convites, até o limite de 05 (cinco) mensais, no total de 10 (dez) convites mensais, intransferíveis e não cumulativos.

**70.** É proibido aos USUÁRIOS VISITANTES a utilização das piscinas para quaisquer tipos de aulas, sendo somente permitido para os USUÁRIOS PERMANENTES e/ou USUÁRIO DEPENDENTES.

**71.** É proibido fumar nas dependências da piscina, bem como de todo o clube.

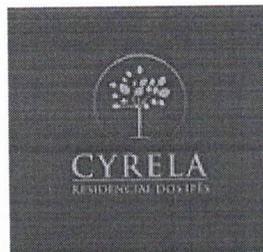
**72.** É obrigação dos usuários contribuir com a limpeza do local assim como com a higiene e boa saúde de todos;

**73.** As piscinas ficarão fechadas para manutenção conforme placas sinalizadoras. Em se tratando de feriado, estarão liberadas para uso, sendo alterado o dia de manutenção para o primeiro subsequente ao do feriado, salvo necessidade extraordinária ou emergencial, quando poderá ser fechada com anuência da diretoria.

**74.** A ducha deverá ser utilizada obrigatoriamente em casos do uso de bronzeadores e protetores oleosos bem como após práticas esportivas;

**75.** A responsabilidade pelos menores que frequentam a piscina é total e absoluta dos pais ou responsáveis;

**76.** Só será permitido o ingresso na piscina àqueles com trajas adequados;



77. É vedado o uso e permanência de garrafas, recipientes e copos de vidro ou qualquer outro objeto cortante, bem como bebidas alcoólicas no recinto do clube;
78. Não é permitido o ingresso no recinto da piscina de pessoas que estejam com doenças infectocontagiosas, ou que tenham feridas e/ou machucados expostos, ou que estejam usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública no recinto das piscinas.
79. Não é permitido no recinto da piscina, jogar papéis ou quaisquer objetos, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza do recinto e a saúde dos frequentadores;
80. Não é permitido consumir alimentos na área interna das piscinas;
81. Fica autorizado o uso de boias, bolas e afins dentro da piscina, desde que não perturbe os demais usuários.

#### **Playground**

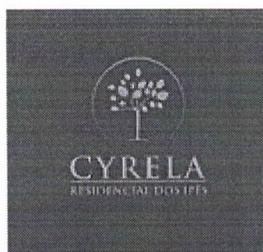
82. A utilização dos brinquedos do Playground é privativa de crianças com até 12 (doze) anos de idade, preferencialmente acompanhadas por seus responsáveis

#### **Academia**

83. O horário para utilização da sala de ginástica é das 6:00 às 21:30 horas;
84. A idade mínima para a utilização da sala de ginástica é de 14 anos. Quando menor de idade, o usuário deverá estar acompanhado por seu responsável.
85. A utilização da Sala de ginástica é restrita aos USUÁRIOS PERMANENTES e hóspede habilitado na administração do Residencial;
86. A Associação não possui nenhuma responsabilidade por danos causados a qualquer usuário devido ao uso ou mau uso dos equipamentos existentes;
87. O USUÁRIO PERMANENTE fica responsável pelo ressarcimento de qualquer dano causado aos equipamentos existentes na sala de ginástica ou a terceiro.

#### **Trânsito de veículos**

88. Não é permitido o trânsito de veículos motorizados, na **ÁREA DE LAZER**, exceto os destinados a entregas, manutenção dos equipamentos e instalações, quando necessários, respeitando-se limites de velocidade adequado.
89. A **ASSOCIAÇÃO** poderá autorizar o trânsito de outros veículos na **ÁREA DE LAZER** em casos excepcionais.
90. Em qualquer caso, não é permitido o uso de buzinas na **ÁREA DE LAZER**, exceto em casos de emergência.
91. Não é permitida a circulação de patinetes, patins, triciclos e bicicletas, na área de lazer (piso branco) e quadras.



## VII – ESTACIONAMENTO

92. A **ASSOCIAÇÃO** não assume nenhuma responsabilidade por eventuais danos, furtos ou roubos ocorridos na área de estacionamento, em relação aos veículos ou aos acessórios destes, por apenas se tratar de área destinada ao estacionamento de veículos, e não se compromete pela guarda dos veículos estacionados.

93. É proibido estacionar veículos sobre jardins, guias ou calçadas.

## VIII – ARMAS, OBJETOS POTENCIALMENTE PERIGOSOS E FOGOS DE ARTIFÍCIO

94. É proibida a entrada de qualquer tipo de arma, objetos potencialmente perigosos, inclusive estilingues de qualquer espécie, ou similares, que possam colocar em risco a integridade física das pessoas presentes na **ÁREA DE LAZER** ou nas áreas ao redor.

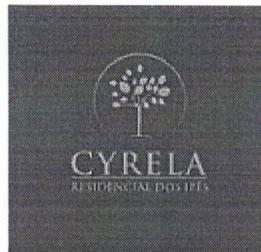
95. O uso de fogos de artifício ou similares na **ÁREA DE LAZER** somente é permitido em ocasiões especiais, em áreas previamente estabelecidas pela **ASSOCIAÇÃO** e sob supervisão de profissionais reconhecidamente habilitados para este fim.

96. A **ASSOCIAÇÃO** não será responsável no caso de os usuários utilizarem fogos de artifício, mesmo que o uso tenha sido previamente aprovado.

## IX – OBRAS

97. Sem prejuízo das disposições constantes nas normas urbanísticas e demais dispositivos, fica desde logo expresso que toda e qualquer edificação em andamento que confrontar com outra edificação já construída ou em construção, deve instalar **TELA DE PROTEÇÃO** em até 15 (quinze) dias após o fechamento da obra (tapumes). A respectiva tela deve ser devidamente instalada em toda a extensão lateral e/ou fundo, até a altura da construção, de modo que seja protegida toda a construção vizinha, motivo pelo qual, havendo avaria da tela, o proprietário deve providenciar a substituição com prazo máximo de 3 (três) dias úteis conforme justificativa a contar da data da identificação pela associação."

98. É de total responsabilidade do proprietário em obra solucionar/reparar os danos causados aos vizinhos confrontantes prejudicados, providenciando a limpeza, recuperação e ou demais ajustes que sejam necessários à obra vizinha, durante ou ao final da obra, se assim ficar acordado entre os proprietários e comunicado por escrito à equipe



de fiscalização e administração da associação para total ciência das partes. Caso o proprietário em obra não cumpra com o Regulamento estará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Advertência escrita;
- b) Multa

## X - DAS PROIBIÇÕES

### Fica expressamente proibido:

**99.** Manter ou usar em seu terreno ou casa equipamentos ou materiais com perigo em potencial, ou ainda substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais moradores ou proprietários, ou, ainda acarretar o aumento das taxas de seguro da Associação;

**100.** Manter a posse ou guarda de animais de porte ou temperamento agressivo, e que exponham a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais;

**101.** Serão permitidos apenas animais de temperamento dócil, que não ameacem ou perturbem o sossego da comunidade. A carteira de vacinação deverá estar sempre atualizada e ser apresentada sempre que solicitado;

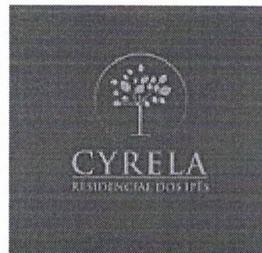
**102.** Quando em trânsito pelas áreas comuns, o animal deverá estar sempre acompanhado de seu dono ou cuidador, com coleira e guia. O responsável deverá ter consigo sacos plásticos para recolher obrigatoriamente as fezes e outras sujeiras provocadas pelo animal, destinando-as nas lixeiras;

**103.** Em caso de ausência do morador/responsável, com o animal ficando na residência, deverá haver pessoa designada para tratá-lo, devendo esta respeitar as normas vigentes e estar cadastrada junto à portaria;

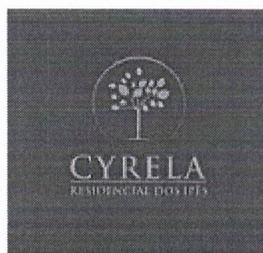
**104.** O acesso de quaisquer animais nas dependências da área de lazer (clube, quadras, playground e áreas destinadas à locação), salvo se se tratarem de cães adestrados para guiar pessoas com incapacidade visual.

**105.** Fazer uso de qualquer fonte de ruído ou som que ultrapasse os limites da sua unidade ou incomode os vizinhos, entre 22h00 e 8h00. Fora deste horário o nível de ruído não deverá causar transtorno aos demais moradores, sendo que, ultrapassados os decibéis toleráveis e definidos em legislação específica.

**106.** Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, fora do horário compreendido entre 7h e 18h de segunda a sexta-feira, e sábados das 9 às 13h00 (nunca aos domingos e feriados - salvo casos emergenciais e mediante autorização da Diretoria);



- 107.** Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do Residencial para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;
- 108.** Modificar o aspecto externo das casas que possam alterar sua estética externa previamente aprovada, salvo alterações previstas no código de obras;
- 109.** Utilizar mecanismo de proteção, com exceção de redes, obedecendo à padronização determinada pela administração;
- 110.** Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas e utensílios em janelas, varandas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos;
- 111.** Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares, durante horário de trabalho;
- 112.** Sobrecarregar a estrutura e lajes da unidade, ou ainda, as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão, voz e dados, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira a comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços dos demais, e comuns a todos;
- 113.** Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos e redes coletoras; jogar cigarros, charutos, papéis, alimentos e outros objetos pelas janelas ou sacadas e muros, ou ainda, no piso das dependências e áreas comuns;
- 114.** Deixar de acondicionar adequadamente em sacos plásticos resistentes o lixo de sua unidade, de acordo com as regras de segregação, e depositar em local determinado para tal, e dentro do horário previsto da coleta;
- 115.** Deixar de acondicionar em recipientes resistentes e apropriados vidros quebrados e/ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;
- 116.** Deixar objetos ou plantas defronte aos medidores de água, luz e gás;
- 117.** Fazer uso de botijão de gás ou quaisquer outros combustíveis fora dos padrões legais;
- 118.** Guardar motocicletas, bicicletas, triciclos, motonetas ou similares em quaisquer das áreas comuns do condomínio (é permitido estacionar);
- 119.** O trânsito de operários ou pessoas estranhas nas áreas comuns será permitido somente no trajeto portaria/residência e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados, sob a anuência da administração/zelador, salvo se acompanhado do proprietário/morador, de membro da administração /zelador.
- 120.** O manuseio dos cabos destinados à transmissão de sinal de TV/satélite que for comum aos condôminos;
- 121.** Usar sua unidade para outros fins que não residenciais;



122. Promover o uso dos ralos destinados a captação de águas pluviais nos quintais a qualquer outro fim que não o de sua função (ex: destinação de esgoto, fezes de animais, etc.);
123. Lacrar as caixas de passagem (águas pluviais e cabeamento) existentes no seu lote;
124. Interferir no paisagismo do condomínio, arrancando, deteriorando, destruindo ou ainda remanejando as plantas existentes;
125. Estacionar em lotes vagos, assim como em calçadas, guias e passeios.

## XX - DAS PENALIDADES

126. Os USUÁRIOS PERMANENTES estarão sujeitos à aplicação de penalidades caso violem quaisquer das disposições do presente REGULAMENTO, do ESTATUTO e/ou deliberações das ASSEMBLEIAS e responderão solidariamente pelos atos praticados por seus convidados, ascendentes, descendentes e empregados.

127. Observando-se a natureza da infração cometida e as circunstâncias, o USUÁRIO PERMANENTE estará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Advertências verbal ou por escrito;
- b) Suspensão punitiva;
- c) Multa.

126. A penalidade será imposta pela Administração da Associação e ratificada pela Diretoria e será cobrada juntamente com a contribuição condominial da unidade à qual o infrator estiver vinculado, no vencimento imediatamente posterior.

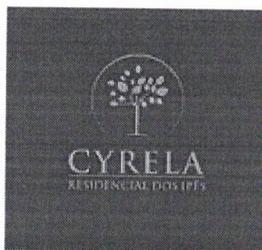
127. A ASSOCIAÇÃO pode criar Comissões de Sindicância e/ou Comissões Disciplinares, que terão a função de apurar as infrações cometidas. Não sendo implementada a referida Comissão, a apuração será feita pela Administração da Associação e Diretoria, conforme item anterior.

128. A reincidência será considerada como circunstância agravante, na aplicação da nova penalidade.

129. Considera-se reincidente **USUÁRIO PERMANENTE** que, no período de 1(um) ano, venha a cometer duas ou mais infrações, computadas as infrações cometidas por si, seus dependentes, ascendentes, funcionários e convidados.

130. As penalidades aplicadas aos **USUÁRIOS PERMANENTES** serão registradas nos respectivos cadastros da **ASSOCIAÇÃO**.

131. A **ASSOCIAÇÃO**, em nenhuma hipótese, responderá por perdas e Danos e/ou danos morais em relação aos usuários da área de lazer. A pena de advertência verbal será aplicada em caso de infrações de pequena gravidade e não impede a imposição de penalidade mais rigorosa em razão da reincidência de mesma infração.



**132.** A pena de advertência por escrito será aplicada em caso de infrações de pequena gravidade, nos casos em que possam advir consequências mais graves. A aplicação da referida penalidade, não impede a aplicação de outra mais rigorosa.

**133.** Entre outras, estão sujeitas à pena de advertência por escrito:

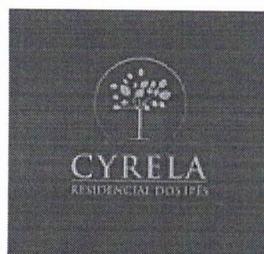
- a) O descumprimento de qualquer das disposições contidas em deliberações, instruções, avisos, regulamentos, ou outro normativo, expedidos pela ASSOCIAÇÃO;
- b) A desobediência às solicitações dos responsáveis pela administração do Residencial dos Ipês.
- c) O ingresso em qualquer recinto de acesso restrito;
- d) O desrespeito e/ou a ofensa verbal aos responsáveis pela Administração, empregados ou contratados da ASSOCIAÇÃO ou qualquer outro usuário;

**134.** A pena de suspensão punitiva, limitada a no máximo 1(um) ano, é aplicada em caso de:

- a) Reincidência em infração já punida com advertência por escrito;
- b) Desobediência ou desacato aos dirigentes dos órgãos sociais ou às determinações por eles emanadas;
- c) Promoção de discórdia entre os usuários;
- d) Atentado contra a disciplina;
- e) Prestação ou endosso de informações inverídicas;
- f) Cessão de qualquer documento a terceiros, a fim de lhes facilitar o ingresso no Residencial;
- g) Prática de ato condenável ou comportamento inconveniente;
- h) Prática de jogos proibidos na **ÁREA DE LAZER**;
- i) Atos que, por sua natureza, exijam penalidade superior à de advertência.

**135.** Multa no valor de 80% (oitenta por cento) do valor da parcela mensal do condomínio, para as infrações consideradas graves, assim consideradas àquelas praticadas pelos USUÁRIOS PERMANENTES e pelas pessoas sob sua responsabilidade como seus dependentes, convidados, prepostos, empregados e afins;

- a) Quando reincidirem nas infrações referidas no item anterior;
- b) Quando atentarem contra a moralidade social e desportiva;
- c) Quando praticarem ato de elevada gravidade.



- d) Quando, mesmo tendo sido advertidos verbal ou por escrito, desrespeitarem as proibições previstas neste Regulamento, Estatuto e Atas das Assembleias
- e) Quando não destinar na forma e local apropriado, dejetos de animais de sua responsabilidade

**136.** Multa no valor de 100% (cem por cento) nos casos de reincidência, no período de 01 (um) ano, dos atos praticados no item anterior.

**137.** Multa no valor de 160% (cento e sessenta por cento), nos casos de mais de uma reincidência no período de 01 (um) ano, ou de condutas consideradas gravíssimas.

**138.** O USUÁRIO PERMANENTE que não destinar o entulho de sobras de reformas e obra de sua unidade (madeira, concreto tijolos etc) em lugar adequado e para fora das dependências do Residencial, será compelido a reembolsar o valor gasto pela Associação para a referida retirada, sem prejuízo do pagamento de multa no valor da última taxa condominial e outras penalidades cabíveis.

**139.** O USUÁRIO PERMANENTE que, devidamente advertido, não observar o horário e os limites de ruído e causar transtornos aos demais moradores, será compelido ao pagamento de uma taxa mensal, sem prejuízo de demais penalidades cabíveis.

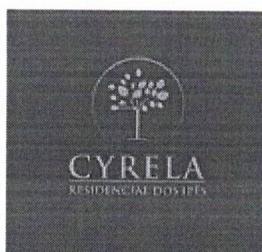
**140.** Na defesa dos interesses da ASSOCIAÇÃO, a imposição de penalidade poderá ser feita com base em princípios e elementos de convicção que orientem sobre a existência da falta, a autoria, a natureza e sua apreciação, dispensados os formalismos processuais.

**141.** Das penalidades impostas pela ASSOCIAÇÃO caberá recurso sem efeito suspensivo e mediante petição escrita, no prazo de 15(quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação. É facultado, no entanto, à ASSOCIAÇÃO reformar suas decisões.

**142.** Os recursos interpostos à ASSOCIAÇÃO serão processados por meio de uma Comissão de 3(três) membros, especialmente constituída pelo Presidente do Conselho responsável, ou, em sua falta, pelo Presidente da Associação, a qual estudará os elementos fornecidos na aplicação da pena, colherá as provas adicionais que julgar necessárias, apresentará relatório, verbal ou escrito, e submeterá o caso à deliberação de Assembleia, que decidirá sobre o deferimento ou não do recurso.

**143.** O decurso do prazo, sem a interposição regular do recurso, acarretará a preempção automática e o consequente trânsito em julgado da penalidade imposta. A aplicação de qualquer penalidade, inclusive de multa, não eximirá a obrigação de indenizar integralmente a ASSOCIAÇÃO por eventuais perdas e danos causados.

**144.** Os danos materiais e os prejuízos causados à ASSOCIAÇÃO serão apurados, e uma vez estabelecido o seu valor, a importância respectiva deverá ser indenizada pelo USUÁRIO PERMANENTE, no prazo de 15(quinze) dias a contar da comunicação escrita, devidamente corrigida pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado),



apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, à sua falta ou impedimento, outro índice oficial, que venha a ser determinado pela **ASSOCIAÇÃO**, independentemente da aplicação de multa no caso de danos materiais.

**145.** As intimações dos atos do processo punitivo e as comunicações de imposição de penalidade, e de decisão de recurso, exceto quando se tratar de advertência, serão feitas por escrito, mediante carta protocolizada ou registrada, postada ao endereço que consta no cadastro da **ASSOCIAÇÃO**, por qualquer meio eletrônico ou por notificação e, se recusada ou não encontrado o destinatário, mediante edital afixado na Sede da **ASSOCIAÇÃO**, pelo prazo mínimo de 3(três) domingos. Compete ao **USUÁRIO PERMANENTE** manter em dia as informações cadastrais, inclusive endereço eletrônico, onde receba mensagens sob pena de serem consideradas válidas as intimações ou comunicações que lhe forem remetidas para o endereço constante no Termo de Inscrição e Compromisso.

## XI - DISPOSIÇÕES FINAIS

**146.** O cadastro dos **USUÁRIOS PERMANENTES** da **ÁREA DE LAZER** é de caráter reservado.

**148.** O quadro Analítico das Despesas e Receitas de Eventos Especiais de qualquer natureza será encaminhada à **ASSOCIAÇÃO**, para análise e acompanhamento, por um período máximo de 15(quinze) dias após a realização do evento, e permanência em exposição por igual período.

**149.** As empresas corretoras de vendas de lotes do **LOTEAMENTO** estão autorizadas, mediante cadastro prévio e devidamente submetida ao controle de acesso, a ingressar nas dependências da **ÁREA DE LAZER**, acompanhadas de potenciais adquirentes de lotes do **LOTEAMENTO**, com permanência máxima de 20 minutos, sem qualquer ônus, devendo respeitar as regras usuais de civilidade de um visitante, sendo que qualquer preposto da **ASSOCIAÇÃO** poderá mandar retirar ou proibir a entrada de quem não se comportar convenientemente.

**150.** Em se tratando de revenda de lotes, o potencial vendedor deverá comunicar, por escrito e com antecedência, à Administração, o nome do corretor e seus clientes. A portaria anotará o horário de entrada e saída destas pessoas, que têm livre acesso para visitar a **ÁREA DE LAZER**, observadas as regras usuais de civilidade de um visitante.

Uberlândia, 09 de fevereiro de 2021

ASSOCIAÇÃO CYRELA LANDSCAPE UBERLÂNDIA – RESIDENCIAL  
DOS IPÊS