



REGULAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, APROVAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO TRÊS VALES

- CAPÍTULO I - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 1º Nos termos do art. 26, VII, da Lei federal nº 6.766/1979, o presente Regulamento de Uso e Ocupação do Solo (“Regulamento”) estabelece normas e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, a proteção ambiental, a aprovação e a execução dos projetos arquitetônicos no âmbito dos imóveis pertencentes ao Empreendimento Três Vales (“Imóveis ou Lotes”), devendo ser obrigatoriamente observadas por todos os Proprietários de Imóveis ou Lotes (“Proprietários”), com exceção do disposto no §1º deste Artigo 1º, especialmente na hipótese de edificação, reforma e ampliação de construções nos imóveis (“Obras”).

§1º O presente Regulamento aplica-se a toda a Zona Residencial do Loteamento, com exceção dos seguintes lotes:

Quadras	Lotes
62	01, 02, 03 e 04
63	01, 02 e 03
64	01, 02, 03, 04 e 05
65	01
66	01
67	01
68	01
69	01, 02, 03 e 04
70	01 e 02
71	01
72	01

§2º Caso exista divergências entre estas normas construtivas e a lei, prevalecerão as disposições mais restritivas.

Artigo 2º Os possuidores dos Imóveis a qualquer título também se vinculam a este Regulamento, sendo que os Proprietários serão solidariamente responsáveis pelas violações pelos possuidores aos quais tenham transmitido a posse de seus Imóveis.



Artigo 3º O presente Regulamento será aplicado subsidiariamente às exigências legais, especialmente, mas sem limitação, ao Plano Diretor e ao Código de Obras do Município de Nova Lima, para as edificações e obras, contratação de pessoal e materiais, sendo de inteira responsabilidade do Proprietário a observância da legislação pertinente.

Artigo 4º O Empreendimento Três Vales constitui um parcelamento de solo urbano (“Empreendimento”), devidamente aprovado junto à Prefeitura Municipal de Nova Lima, composto por 2 (duas) zonas específicas, com características especiais de localização e urbanização, sendo estas:

- (a) Zona Residencial (“ZR”); e
- (b) Zona de Comércio e Serviços (“ZCS”).

Artigo 5º Os imóveis localizados na ZR serão obrigatoriamente destinados ao uso residencial unifamiliar, sendo vedada a construção de prédios residenciais, prédios de uso misto, prédios para fins comerciais, industriais, estabelecimento de ensino, escritórios, hospitais, clínicas, consultórios, templos, cinemas, teatros, hotéis, motéis, pensões e demais atividades que não se enquadrem na destinação exclusivamente residencial unifamiliar.

Artigo 6º Os Proprietários deverão informar a existência deste Regulamento a quaisquer profissionais por eles contratados e envolvidos, direta ou indiretamente, na elaboração de projetos e execução de obras, incluindo, mas sem se limitar a engenheiros e arquitetos.

Paragrafo Único. Os Proprietários serão solidariamente responsáveis pelo descumprimento e violações deste Regulamento pelos profissionais por eles contratados.

Artigo 7º O Imóvel originário da fusão da matrícula de dois ou mais Imóveis contíguos permanecerá vinculado às obrigações e restrições constantes destas normas construtivas. Os Lotes lembrados serão considerados como um único Lote apenas para fins de limitações construtivas e unificação das matrículas.

§1º Para efeito de taxas de contribuição para lotes lembrados, será considerada sempre a situação original do imóvel, conforme número de matrículas iniciais, anteriores ao processo de lembramento, ou seja, será devida uma taxa de contribuição por cada matrícula original do imóvel.

§2º É vedado o desmembramento de Imóvel, ainda que permitido por lei, com exceção dos desmembramentos de Imóveis cujas matrículas tenham sido fundidas, que poderão ser desmembrados para o estado original aprovado, anterior à fusão das matrículas.



Artigo 8º Os Proprietários deverão conceder servidões para passagem de rede de águas pluviais, desde que devidamente canalizada, nas faixas de recuos laterais de seus imóveis, deixando as referidas faixas laterais livres.

§1º O Proprietário concedente não incorrerá em qualquer despesa inerente à implantação ou manutenção da servidão, a qual será custeada pelo Proprietário beneficiado ou concessionária de serviços públicos, conforme o caso.

§2º O Proprietário deverá assinar a declaração de teor de ciência a fins de registro, que será arquivada no escritório da Associação dos Proprietários de Imóveis Residenciais do Loteamento Três Vales (“Associação”).

- CAPÍTULO II - NORMAS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

Artigo 9º Os projetos arquitetônicos, sejam de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou remembramento de Lotes, deverão ser previamente apresentados para análise e se de acordo, aprovados pela Comissão de obras da Associação.

Paragrafo Único. Na análise dos projetos apresentados, deverão ser observadas as leis do Município de Nova Lima aplicáveis (principalmente, Plano Diretor - Lei 2007/2007 e Código Municipal de Obras, Lei 1.584/98, com suas eventuais modificações), bem como as restrições contratuais do respectivo Lote; as normas do Estatuto Social da Associação; as regras estabelecidas neste Regulamento Interno e de outras normas complementares definidas pela Associação.

Artigo 10º Os projetos devem ser apresentados dentro das normas e com os documentos estipulados pela Associação, conforme procedimentos e exigências estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 11º Quando da apresentação do projeto para análise, o Associado deverá anexar os seguintes documentos:

- (a) Cópia de documento comprobatório de propriedade do(s) lote(s) com a respectiva quitação ou autorização para edificar no Lote, outorgada pelo vendedor caso não esteja quitado;
- (b) Projeto arquitetônico seguindo as normas da Associação e da Prefeitura Municipal de Nova Lima (“PMNL”);



- (c) Projeto de fossa séptica e filtro conforme projeto padrão fornecido pelo empreendedor;
- (d) Cópia das RRT's/ CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) dos projetos, assinadas e quitadas;
- (e) Memória de cálculo das áreas por pavimento, área total, área de projeção e área permeável;
- (f) Levantamento topográfico do Lote com nome, CREA e a assinatura do responsável técnico;
- (g) Outros documentos e informações necessários ao perfeito entendimento do projeto, conforme normas da Associação;
- (h) Deverá, ainda, estar adimplente com as obrigações junto à Associação, o que será conferido junto à Administração.

Artigo 12º Quando da apresentação do Projeto para análise pela Comissão de Obras, deverá ser quitada a Taxa de Análise de Projeto, a ser definida pela Associação, podendo esta taxa ser reajustada pela Diretoria da Associação a qualquer época.

Artigo 13º Caso o Proprietário tenha interesse, poderá, por si ou por profissional contratado, solicitar reunião prévia de esclarecimentos e informações sobre as normas da Associação junto à Comissão de Obras, através do profissional responsável técnico pelo(s) projeto(s). Neste caso, será devida a antecipação do pagamento da Taxa de Aprovação de Projetos, que ficará quitada para os fins do item anterior.

Artigo 14º No caso de alteração por modificação ou reforma de projetos já anteriormente aprovados, será cobrada nova Taxa de Análise de Projeto.

Artigo 15º Depois de recebidos os projetos com todos os documentos exigidos para sua apresentação, a Comissão de Obras deverá concluir a análise dos Projetos em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento do último documento.

Artigo 16º Com a conclusão das análises, os projetos considerados aprovados deverão ser encaminhados para a PMNL, para aprovação legal. Neste momento, deverá ser juntado o projeto de terraplanagem, exigido para obtenção do alvará de construção.



Artigo 17º Caso as análises sejam pela não aprovação do projeto arquitetônico, o Proprietário ou profissional contratado deverá ser informado da respectiva decisão e das recomendações de modificações e revisões.

§1º Para que os projetos sejam reanalisados, deverá o Proprietário, por meio do seu Responsável Técnico pelos projetos, fazer as correções necessárias e apresentá-los novamente para análise, junto com as cópias comentadas da(s) análise(s) anteriores, atendendo todas as alterações solicitadas.

§2º A Associação terá 30 dias corridos para finalizar a(s) análise(s) subsequente(s). Caso esta reapresentação ocorra após o prazo de 06 (seis) meses contados da entrega do projeto para adequação, será cobrada nova Taxa de Análise de Projeto.

Artigo 18º Do indeferimento do projeto arquitetônico caberá, no prazo de trinta (30) dias, recurso pelo Proprietário interessado à Diretoria da Associação, observado o seu Estatuto.

Artigo 19º Após a aprovação pela Associação, o encaminhamento e aprovação dos projetos junto à PMNL ou outro órgão competente é de inteira responsabilidade do(s) Proprietário(s).

§1º Depois de aprovados pela PMNL, o interessado ou Associado deverá entregar na Associação cópia dos projetos, juntamente com o Alvará de Licença para Construção e relação das eventuais exigências que tenham sido imputadas pelos órgãos públicos, bem como os demais documentos exigidos pela Associação, para que sejam arquivados e assinado o “Termo de Compromisso Para Execução de Obras” como condição necessária para o início de quaisquer intervenções no Lote.

Artigo 20º Os projetos complementares de infraestrutura, tais como abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, combate e prevenção a incêndio, deverão ser aprovados pelas respectivas concessionárias ou órgãos competentes.

Artigo 21º O Proprietário deverá apresentar o projeto paisagístico, o qual deverá ser acompanhando de termo de responsabilidade a ser assinado juntamente com o profissional que eventualmente seja contratado para a execução deste. Destaca-se que eventuais danos causados a Lotes vizinhos, ao sistema viário ou às demais áreas do Empreendimento, em razão de invasão de raízes, pragas e/ ou quedas de árvores de grande porte, com ou sem manutenção, são de exclusiva responsabilidade do proprietário/morador e do responsável técnico por ele indicado.

§1º O projeto paisagístico deverá indicar as espécies adequadas para cercamentos de divisas, de pequeno porte (altura máxima de 2,0 m – dois metros) e raízes que não atinjam as



fundações das edificações.

§2º Será fornecida lista de sugestões de espécies, que ficará disponível na Associação.

Artigo 22º Será disponibilizado projeto padrão para o sistema fossa-filtro-sumidouro, conforme normas legais vigentes e modelo estabelecido pela Loteadora, o qual será objeto de fiscalização.

- CAPÍTULO III - OBRAS DE USO COMUM

Artigo 23º Todas as obras de infraestrutura de uso comum, tais como abertura de ruas, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, redes de água, energia elétrica pública e domiciliar e arborização, bem como as obras complementares, tais como muro de fechamento e portaria, serão planejadas pela Loteadora.

§1º Não será permitida qualquer alteração nos muros e/ou cercas que circundam o Loteamento, tais como aberturas de passagens e/ou construções sobre os muros e/ou cercas. Qualquer manutenção ou alteração estrutural a ser feita nos muros e/ou cercas do Empreendimento Três Vales deverão ser autorizadas pela Associação mediante autorização da Assembleia, com voto afirmativo das Associados Fundadoras.

§2º Para fins do §1º deste Artigo 23º, alteração estrutural deve ser interpretada como qualquer alteração que afete a estabilidade dos muros e/ou cercas, incluindo, mas não se limitando a cortes e aterros e a utilização do muro como contenção para nivelção do terreno do imóvel.

- CAPÍTULO IV - OBRAS DE USO PARTICULAR

Artigo 24º Qualquer projeto de obras deverá ser submetido à anuência prévia da Comissão de Obras da Associação em momento anterior à aprovação pelas autoridades da PMNL e demais órgãos/entidades públicas competentes.

Parágrafo Único: A anuência prévia da Comissão de Obras da Associação não dispensa o Proprietário de cumprir as demais exigências legais.

Artigo 25º No Residencial Três Vales serão adotadas as seguintes definições, baseadas no que consta no Plano Diretor – Lei Municipal nº 2007/2007 - e Código de Obras Municipal –



Lei Municipal nº 1.584/98 e suas eventuais alterações, aplicáveis aos projetos e construções de edificações:

- (a) Alinhamento: limite entre o lote e o logradouro público (alamedas, ruas e travessas);
- (b) Área Bruta do Pavimento: área total do pavimento, incluídas as áreas das paredes que separam os compartimentos e das paredes externas;
- (c) Área de Circulação Vertical: área mínima, indispensável, necessária à passagem de um pavimento para outro;
- (d) Áreas Verdes: áreas livres de uso coletivo que poderão ser destinadas a passagem, recreação e lazer, desde que dentro do Plano Diretor Interno de Utilização de Áreas Verdes do Residencial Três Vales e, ainda, autorizados pelos órgãos competentes;
- (e) Área Total de Construção: soma das áreas brutas dos pavimentos;
- (f) Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área total da construção e a área do (s) lote (s);
- (g) Construção: toda obra executada para qualquer destinação;
- (h) Edificação: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;
- (i) Fachada: face externa da construção ou edificação;
- (j) Frente ou Testada do Lote: divisa do lote que coincide com o alinhamento;
- (k) Fundo do Lote: divisa, constituída de uma ou mais faces, em situação oposta ou não contígua à testada;
- (l) Lote: terreno com frente para logradouro público, em condições de receber construção, descrito e assegurado por título de propriedade, localizado no residencial unifamiliar;
- (m) Logradouro Público: superfície oficialmente reconhecida, destinada ao trânsito público;

- (n) Muro de arrimo: contenção física, construída de concreto armado, pedras ou similares, que tenha a função de conter terreno natural ou aterro, sendo totalmente coberto de terra em pelo menos um dos seus lados até o nível superior
- (o) Passeio: parte do logradouro público, reservada ao trânsito de pedestres e instalação de equipamentos urbanos de uso coletivo (placas de trânsito, lixeiras para uso público, etc.);
- (p) Pavimento: piso de uma construção, no qual se possa ou não ter compartimentos;
- (q) Pavimento Térreo: pavimento situado sobre o solo ou subsolo, com acesso direto para o logradouro público;
- (r) Recuo Frontal: menor distância entre a edificação e o alinhamento do lote;
- (s) Recuo de Fundos: menor distância entre a edificação e a divisa do fundo do lote;
- (t) Recuo Lateral: menor distância entre a edificação e as divisas laterais do lote;
- (u) Subsolo: pavimento cuja laje de cobertura não se situe em nível superior ao do ponto mais alto do alinhamento;
- (v) Taxa de Ocupação: relação entre a área da projeção horizontal da construção e a área do lote;
- (w) Via de Pedestres e/ou Travessas: logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
- (x) Balanço: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento;
- (y) Taxa de permeabilidade (TP): é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação no solo ou sob ele, e a área do lote, computando-se como ajardinadas e arborizadas, todas as áreas com cobertura vegetal que não estejam sobre e sob lajes.
- (z) Construção Acessória: edificação separada do corpo da edificação principal do lote, destinada a serviços e lazer, com um único pavimento. Deverão respeitar todos os afastamentos pertinentes (laterais, frontais e de fundos), não podendo



ser edificadas antes do início da construção principal;

Artigo 26º O Proprietário inadimplente não poderá iniciar as obras até que comprove o pagamento das contribuições devidas à Associação.

Artigo 27º Não será permitida a construção de mais de uma edificação por Imóvel, ressalvada a edificação da Construção Acessória, conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 28º A edificação deverá ter a altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação a qualquer ponto do Perfil Natural do Terreno, excetuada a área estritamente necessária ao volume da caixa d'água desde que não ultrapasse até 5% da área de projeção da edificação, onde a altura máxima da edificação em relação ao Perfil Natural do Terreno poderá ser de até 12,00 m (doze metros), as quais deverão ter acabamento em harmonia com o da edificação principal.

Parágrafo Único: Além dos dois pavimentos, serão tolerados um subsolo, em função da topografia do Imóvel, obedecendo a todos os afastamentos obrigatórios.

Artigo 29º Toda e qualquer construção a ser edificada no Imóvel será obrigatoriamente de alvenaria, sendo vedada a utilização de edificações pré-fabricadas de madeira.

Artigo 30º Os muros dos Imóveis deverão apresentar tratamento arquitetônico interna e externamente, sendo obrigatória a pintura, reboco e argamassa.

Artigo 31º Qualquer construção obedecerá aos seguintes limites e condições mínimas obrigatórias, sob pena de não ter o projeto aprovado ou ser considerada como edificada em desacordo com as normas deste Regulamento, mesmo que, eventualmente, por erro ou omissão, constem do projeto aprovado:

- (a) Área total de construção com, no mínimo, 300 m² (trezentos metros quadrados);
- (b) Taxa de ocupação máxima de 40 % (quarenta por cento) da área total do lote;
- (c) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 80% (oitenta por cento);
- (d) 8,0 m (oito metros) de afastamentos frontal mínimo, sendo que, para Imóveis de esquina, os afastamentos mínimos serão de 8,0 m (oito metros) para a via pública principal e 5,0m (cinco metros) para a outra via;
- (e) 3,00 m (três metros) de afastamentos laterais e 5,00 m (cinco metros)



afastamento de fundos;

- (f) As rampas de veículos não poderão ocupar mais que 40% (quarenta por cento) do dimensionamento frontal do Imóvel;
- (g) A faixa destinada ao passeio público deverá ter 2 (dois) metros, sendo integralmente gramada, exceto nos lotes voltados para Avenida do Parque (quadras Q01, Q02, Q03, Q04, Q05, Q08, Q09, Q10, Q11 e Q12) onde parte dos passeios terá uma faixa impermeável, conforme padrão a ser estabelecido pela Associação;
- (h) A faixa de passeio público deverá apresentar acabamento e permeabilidade definidos pelo modelo padrão do Empreendimento, a ser fornecido pela Associação, permanecer totalmente desobstruída livre de paisagismo e sistema de drenagem e manter o perfil natural, exceto no trecho da entrada da garagem, que deverá fazer concordância da rampa de acesso de veículos prevista no projeto aprovado, com o nível da rua e do passeio, observada a Lei de Acessibilidade para Portadores de Necessidades Especiais – PNE e suas atualizações e os dispositivos da Norma NBR 9050, que trata da “Adequação das Edificações e do Mobiliário Urbano” às Pessoas com Necessidades Especiais – PNE’s (não ter degraus, dentre outros requisitos);
- (i) É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculo ao escoamento das águas pluviais.
- (j) Nenhum Proprietário poderá alterar o padrão das calçadas;
- (k) Eventuais canis deverão ser construídos na área de fundo do Imóvel, fora das faixas dos afastamentos obrigatórios, devendo possuir acabamento arquitetônico interno e externo;
- (l) Após as obras, cada Imóvel deverá possuir sistema de drenagem de água pluvial, cuja tubulação de saída deverá obedecer ao padrão fornecido pela Associação;
- (m) As obras sobre os Imóveis serão contratadas e custeadas por seus respectivos proprietários.

Artigo 32º Todos os recuos obrigatórios deverão ser totalmente livres, dedicados a jardins e implantação de abrigos de infraestrutura, sendo contados a partir dos beirais, exceto quando os beirais tiverem largura máxima de 80 centímetros. Sacadas, jardineiras descobertas,



balanços e pérgulas vazadas não poderão avançar sobre qualquer recuo frontal, lateral ou de fundos.

Parágrafo Único: Os equipamentos de infraestrutura deverão ter seus abrigos implantados dentro do recuo lateral e fora dos recuos frontal e de fundo.

Artigo 33º Na forma da lei, todo e qualquer adquirente de lote é obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais, nas faixas de recuo, desde que devidamente canalizados. A faixa de servidão lateral deverá ter largura de um metro (1,0m) e redes locadas no eixo desta faixa, devidamente envelopadas. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção, ao qual o adquirente franqueará o acesso sem nenhum ônus.

Parágrafo Único. Caso seja mais viável tecnicamente a utilização de áreas comuns possíveis para receber a passagem de águas pluviais, o Proprietário poderá requerer autorização à Associação, ficando obrigado a arcar com todos os custos de sua execução, bem como a revegetação da área utilizada na mesma forma de seu estado natural.

Artigo 34º A execução da rede de escoamento das águas pluviais abaixo do nível da rua é de responsabilidade do adquirente do lote, devendo ser observado o nível das redes existentes.

Artigo 35º O proprietário de imóvel situado em nível inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do imóvel de nível superior. Se o proprietário deste fizer obras de arte para facilitar este escoamento, o proprietário do imóvel em nível inferior procederá de modo que não piore a condição natural e anterior ao outro, conforme previsto no artigo 1288 da Lei Federal nº 10.406/2002 (“Código Civil”) e suas eventuais atualizações e/ou substituições.

Artigo 36º O esgotamento das águas de piscinas deverá ser direcionado para a captação em redes pluviais públicas. A implantação das saídas das tubulações deve seguir o padrão determinado pela Associação.

Artigo 37º As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone, internet, TV a cabo, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via pública e o corpo da construção principal.

Artigo 38º Os abrigos de água, luz, dados e telefone, deverão ser construídos de acordo com o padrão fornecido pela Associação.



Artigo 39º A manutenção do passeio em frente aos Imóveis será executada pelos respectivos Proprietários, exceto a poda de árvores, que será realizada pela Associação.

Artigo 40º É responsabilidade do Proprietário a construção do sistema de fossa séptica, conforme aprovado no Licenciamento Ambiental do Empreendimento, tendo como modelo as diretrizes de projeto fornecidas pela Loteadora.

§1º Para a implantação do projeto de fossa séptica, o Proprietário deverá contratar profissional responsável, que deverá emitir ART específica para este trabalho.

§2º Após o término da construção do sistema fossa filtro e antes do seu fechamento e reaterro, o Proprietário deverá solicitar a verificação do sistema fossa filtro pela Comissão de Obras da Associação, para a emissão do Laudo de Conformidade construtiva, sem que isto importe em responsabilidade da Associação pela eficiência do sistema.

Artigo 41º A área do lote designada como Área de Proteção Permanente (“APP”) será considerada área *non aedificandi*, isto é, área que não poderá ser edificada, alterada, conter projeções de elementos arquitetônicos ou ser impermeabilizada.

Artigo 42º Salvo as situações previstas neste Regulamento, não será permitida qualquer construção nos recuos obrigatórios ou onde houver faixas de servidão.

Artigo 43º Na área correspondente ao recuo frontal deverá ser mantido o percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de permeabilidade, sendo que este percentual mínimo deverá ser considerado no cálculo da área permeável total.

Artigo 44º Na faixa de recuo frontal, respeitados os afastamentos laterais obrigatórios, somente poderão ser implantados a caixa subterrânea de telefone, fossa do sistema séptico (conforme projeto disponibilizado pela Loteadora), reservatório subterrâneo de retenção de águas pluviais, lixeira (conforme padrão estabelecido pela Associação), caixa de correio e os acessos, e elementos ornamentais de água em geral, conforme normas deste Regulamento, sendo permitida, ainda, a instalação de guarda corpo, desde que não seja de alvenaria e respeite a transparência mínima de 50 % (cinquenta por cento), nas rampas, passarelas aéreas ou escadas, descobertas, construídas dentro do afastamento frontal, para acesso à edificação.

Artigo 45º No projeto arquitetônico não poderá ser previsto local coberto para a guarda de veículos nas faixas de recuos frontal, laterais e de fundos.



Artigo 46º As estruturas da edificação entre o piso do pavimento em nível inferior e o terreno natural deverão ser fechadas com alvenaria, arrimos e/ou taludes de modo que a estrutura de sustentação da edificação não fique aparente, de forma a evitar “palafitas” ou “paliteiros”.

Artigo 47º Os fechamentos das divisas laterais e de fundos do lote poderão ser realizados com muros ou telas associadas com cerca-viva, conforme disposto no artigo 50 do Código de obras municipal.

Artigo 48º A altura dos muros de divisas laterais e de fundos, em lotes edificados, será de 2,00 m (dois metros), no máximo, medida acima do terreno natural ou de eventual aterro arrimado.

Parágrafo Primeiro: os fechamentos das divisas laterais e de fundos, dos lotes lindeiros aos parques, praças, travessas, ruas e demais áreas verdes, deverão ser realizados apenas com telas associadas com cerca-viva, conforme modelo estabelecido pela Associação, sendo que o referido arrimo, nestas divisas, deverão ter altura máxima de 1,0 m (um metro), com exceção para as Quadras Q52, Q53, Q54, Q40, Q41, Q42, Q43, Q39, Q38, Q24 (LOTE6), Q21 (LOTES 3 e 4), Q18, Q15 E Q14, onde não será permitida a implantação de muros de arrimo nas divisas e nos respectivos afastamentos de fundos.

Parágrafo Segundo: O paisagismo dos recuos de fundo e laterais, voltados para as áreas verdes, poderão conter espécies nativas para transição, observada a lista de espécies que ficará disponível na Associação.

Artigo 49º No caso de vizinhos, estes deverão ajustar entre si sobre os custos de construção das divisas laterais, não sendo competência ou objetivo da Associação esta intermediação.

Artigo 50º Se o Proprietário optar ou se houver necessidade de construção de muros de arrimo, este deverá observar as seguintes disposições:

- (a) Nas divisas do lote, excetuando-se as divisas laterais na faixa correspondente ao afastamento frontal de 8,0m (oito metros) e, os muros de arrimo só poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 2,0 m (dois metros) contados da cota natural do terreno no trecho onde o mesmo será edificado.
- (b) Havendo necessidade da execução de arrimos, dentro das faixas correspondentes ao afastamento de fundos ou afastamentos laterais, respeitada a faixa do recuo frontal, estes deverão obedecer a altura máxima de 2,00 m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno no trecho onde o mesmo será edificado.



- (c) Os arrimos deverão ser pintados na cor verde escuro e plantada vegetação em sua base, quando a face aparente do muro estiver voltada para qualquer área pública, ou conforme projeto arquitetônico nos demais casos.
- (d) Os arrimos localizados nas divisas laterais dos lotes localizados em Ruas ou Travessas, nas faixas correspondentes ao afastamento de 5,0m (cinco metros), deverão ter altura máxima de até 1,00m (um metro).
- (e) Havendo necessidade de arrimos dentro do recuo frontal principal de 8,0 m (oito metros), estes deverão ser destinados exclusivamente para contenção de acessos de veículos e pedestres, podendo atingir a altura máxima de 1,0 m (um metro).
- (f) No alinhamento frontal e nas divisas laterais, nas faixas correspondentes ao afastamento frontal de 8,0m (oito metros), não será permitida a execução de qualquer tipo de construção, fechamento e/ou gradil, exceto arrimo exclusivamente para contenção de acessos de veículos e pedestres com até 1,0 m (um metro), além do padrão de água e energia elétrica, conforme especificações a serem definidas pela Associação.

Artigo 51º Nos alinhamentos frontais do(s) lote(s), voltados para o sistema viário principal, não será permitida a execução de arrimos, fechamentos, gradil ou qualquer outro tipo de construção.

Artigo 52º Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, sendo que a residência se destinará exclusivamente à habitação unifamiliar.

Artigo 53º Não será permitida a construção de portão de passagem e/ou acessos nos Lotes que façam divisa com parques, praças, travessas, ruas e demais áreas verdes ou com a Lagoa Três Vales.

Artigo 54º Todas as edificações devem ter a fachada principal e seus respectivos acessos, voltados para o sistema viário principal, onde ocorre a circulação de veículos, não sendo permitidos acessos pelas travessas, ruas e afins.

Artigo 55º Não será permitida a perfuração de poços artesianos nos Lotes residenciais.

Artigo 56º Não será permitido o pouso ou a decolagem de helicópteros nas áreas residenciais do Empreendimento.



- CAPÍTULO V – EXECUÇÃO DE OBRAS

Artigo 57º É condição essencial e determinante para o início da obra e prosseguimento dos trabalhos de construção, reforma e/ou ampliação das edificações sobre os Lotes que o Proprietário não tenha saldo devedor, de qualquer espécie ou origem para com a Loteadora e a Associação, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento dos encargos associativos. Nesse sentido, quando da aprovação de projeto construtivo ou modificativo, o Proprietário deverá apresentar juntamente com os documentos necessários à aprovação técnica do projeto, as Certidões Negativas de Débitos junto à Loteadora e à Associação.

Artigo 58º O Proprietário se responsabilizará, a qualquer tempo e a qualquer título perante a Associação, por todos os atos e ações do construtor e seus empregados na área do Empreendimento, sem restrições à natureza desses atos ou dessas ações, e ficará obrigado a indenizar a Associação e/ ou a qualquer dos Associados pelos danos de qualquer natureza, decorrentes desses atos ou ações.

Artigo 59º O Associado/morador ficará obrigado a dar ciência deste instrumento ao construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua obra.

Artigo 60º Cabe à Associação fornecer e ao Proprietário cumprir as regras construtivas as quais estabelecerão procedimentos para:

- (a) Início da obra;
- (b) Cumprimento do projeto aprovado;
- (c) Canteiros de obras e instalações temporárias;
- (d) Instalação do sistema fossa-filtro-sumidouro;
- (e) Instalações elétricas;
- (f) Instalações hidráulicas;
- (g) Normas administrativas e disciplinares;
- (h) Normas para o uso do solo e projetos.



Artigo 61º Para garantir que as obras sejam executadas de acordo com os projetos aprovados, o Proprietário deverá permitir o ingresso, em qualquer época durante a fase de obras, da Comissão de Obras da Associação, que manterá em seu quadro de funcionários uma equipe técnica especializada, realizando acompanhamentos e fiscalização periódica.

§1º Caso sejam constatadas irregularidades, o Proprietário da unidade infratora será notificado para que solicite as devidas correções aos executores das obras. O não atendimento às solicitações de correção poderá acarretar multa no valor de até três (3) vezes o valor da contribuição associativa mensal vigente à época, sem prejuízo de imediato embargo e ou ajuizamento de ação para desfazimento da obra irregular.

Artigo 62º Durante a construção, deverão ser mantidas no canteiro de obras cópias integrais dos

- (a) Projeto arquitetônico aprovado pela Associação e pelos órgãos públicos;
- (b) Projeto de terraplenagem aprovado pela Prefeitura;
- (c) Alvará de Licença para Construção;
- (d) Termo de Compromisso para Execução de Obras emitido pela Associação e assinado pelo Proprietário;
- (e) Documentos exigidos pela CREA/CAU e Ministério do Trabalho
- (f) Projeto da Fossa Séptica Padrão, fornecido pela Loteadora.

Artigo 63º É de inteira responsabilidade do Proprietário, através do profissional ou empresa contratada, executar a obra cumprindo integralmente os projetos aprovados pela Associação e pela PMNL.

Artigo 64º É responsabilidade do Associado a construção do sistema de fossa séptica, conforme aprovado no Licenciamento Ambiental do Empreendimento, tendo como modelo o ANEXO I, fornecido pela Loteadora.

Artigo 65º É expressamente proibida a utilização inversa das redes e o despejo de águas pluviais ou esgoto diretamente nas Áreas de Preservação Permanentes. Após o término da construção do sistema fossa filtro e antes do seu fechamento e reaterro, o Associado (ou o responsável técnico pela obra) deverá solicitar a fiscalização do sistema fossa filtro pelo



setor técnico da Associação, para a emissão do Laudo de Conformidade construtiva, sem que isto importe em responsabilidade da Associação, pela eficiência do sistema.

Artigo 66° Somente será permitida a realização de obras no Empreendimento Três Vales, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas sendo expressamente proibido aos sábados, domingos e feriados municipais, estaduais e federais, sendo sujeito a multa tipo A e, na reincidência, tipo B.

Tipificação	Multa	Valor (x Taxa Mensal)
Descumprimento de Norma Regulamentar	A	01 (uma)
Reincidência de Descumprimento de Norma Regulamentar	B	02 (duas)
Descumprimento de Norma Estatutária	C	05 (cinco)
Reincidência de Descumprimento de Norma Estatutária	D	10 (dez)

Artigo 67° Aos sábados, excepcionalmente, serão permitidos os trabalhos não ruidosos, de 8:00 às 12:00 horas, a fim de preservar a tranquilidade dos demais Proprietários, ficam expressamente proibidos, entre outros, os seguintes trabalhos ruidosos, aos sábados, em qualquer horário:

- (a) Uso da serra circular para corte de madeira, paredes, pedras ou similares;
- (b) Nenhum serviço com o uso de equipamentos de escavação tais como retroescavadeiras, tratores de lâmina e carregadeiras, entre outros;
- (c) Uso de caminhões, betoneiras e basculantes;
- (d) Serviços de carpintaria;
- (e) Serviços de quebra de paredes, pisos etc.

Artigo 68° É proibida a realização de obras ou reformas no período de festas de final de ano, assim compreendido entre os dias 23 de dezembro a 03 de janeiro.

Artigo 69° Aplica-se, para dias úteis interpostos em finais de semana e feriados prolongados, como exemplificativamente, mas não restritivamente, o Carnaval ou Páscoa, as mesmas regras aplicáveis aos Sábados. Nestas épocas, a Associação é responsável por divulgar calendário específico.



Artigo 70º Fica proibida também a entrega de materiais de construção ou quaisquer movimentações relacionadas às obras de caminhões, máquinas e equipamentos pelo Empreendimento aos sábados, domingos, feriados, e feriados prolongados.

Artigo 71º Nos dias em que é permitida a realização de obras, a utilização de máquinas de qualquer tipo (betoneiras com motor a explosão, serras circulares, escavadeiras, lixadeiras, plainas, furadeiras, etc.) somente será permitida a partir das 08:00 horas, sujeito a multa tipo A e, na reincidência, multa tipo B.

Artigo 72º Para o início de obras, cabe ao Associado/ morador providenciar a provisão de água, através da execução e ligação do hidrômetro, assim como a execução e ligação do padrão de energia elétrica, necessários e adequadas ao bom e regular andamento das obras nos lotes.

Artigo 73º A Associação somente autorizará a entrada de pessoas, máquinas e caminhões para obras ou serviços que tenham os projetos aprovados pela Associação e pela PMNL, cabendo ao Proprietário, acompanhado do Responsável Técnico pela Obra, apresentar a documentação comprobatória de tais aprovações, bem como todas as autorizações, comunicações e instruções baixadas pela Associação e/ou pela PMNL.

Artigo 74º Para o início da construção devem ser observados os seguintes dispositivos e procedimentos:

- (a) Após apresentação dos projetos de arquitetura e de terraplanagem aprovados na Associação e/ou na Prefeitura de Nova Lima e demais documentos necessários, o Proprietário deverá apresentar e requerer o cadastramento individual dos empregados que irão trabalhar na obra, a partir do que será liberado o acesso. Esse cadastramento poderá ser delegado pelo Proprietário ao construtor ou ao Responsável Técnico da Obra, sem que isto lhe retire ou diminua a responsabilidade pelos atos dos cadastrados, que estarão obrigados a cumprir todos os dispositivos Estatutários ou Regulamentares da Associação.
- (b) Somente depois da apresentação dos projetos aprovados na Associação e na Prefeitura, e da expedição e apresentação do Alvará de Licença e Construção pelo poder público competente, com a comprovação de cumprimento de eventuais condicionantes, e da assinatura de Termo de Compromisso para Execução de Obras emitido pela Associação, será permitida a construção de um barracão provisório, de madeira, alvenaria ou equivalente (inclusive container), para alojamento exclusivamente diurno e depósito de materiais de construção, sem que seja permitida a sua ocupação noturna por qualquer funcionário. Os



alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no Lote onde será feita a obra, sendo proibidas essas construções no Lote de apoio e, enquanto não for instalado o conjunto séptico, é obrigatório o uso de banheiro químico.

- (c) A execução do projeto de terraplanagem não poderá ser feita, em hipótese alguma, em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Lima (PMNL).
- (d) Os taludes gerados pelas terraplanagens deverão ser imediatamente compactados, drenados e cobertos com vegetação (grama ou arborização), que seja suficiente e capaz de evitar o carreamento de sólidos para as áreas verdes, terrenos adjacentes ou vias públicas, sob pena de aplicação de Multa tipo C, dobrada em caso de reincidência ou não correção no prazo estipulado, renovável automaticamente ao vencimento de cada período concedido para a recomposição).
- (e) Os taludes, cortes e aterros gerados, deverão ser imediatamente compactados, drenados, revegetados e estabilizados, dando absoluta prioridade à execução dos arrimos e demais tipos de contenções previstas, de forma a prevenir e evitar a desestabilização de lotes e obras vizinhas, via pública e áreas no entorno da obra.
- (f) O pagamento de multa não desobriga a Associação de efetuar denúncia aos órgãos fiscalizadores competentes, caso não sanada a infração e recuperada a área, de forma a evitar a sua responsabilidade por omissão, bem como não desobriga o Proprietário de custear as despesas de limpeza das caixas de contenção, bocas de lobo, vias públicas e/ou quaisquer áreas que sejam afetadas por sólidos carreados advindos da obra de seu Lote.

Artigo 75º Quando da execução dos serviços de terraplanagem, é de inteira responsabilidade do proprietário da obra proceder a limpeza manual da terra que ficar nas ruas e passeios públicos e em seguida, a lavagem das vias públicas ao final de cada dia.

Artigo 76º Após a execução da terraplanagem, além das medidas de proteção como drenagem, contenção e compactação, deverá ser executada a revegetação de todo (s) o(s) Lote(s), caso a obra civil não seja iniciada imediatamente.

Artigo 77º O Proprietário, construtor e/ou Responsável Técnico da Obra deverão tomar as medidas necessárias para o não carreamento de sólidos (terra, entulho etc.) para as vias, áreas verdes, redes pluviais ou além de quaisquer limites do(s) lote(s). Caso ocorra esse carreamento e o Proprietário seja notificado para regularizar a situação e não o faça no prazo



estipulado, a Associação poderá:

- (a) tomar as medidas necessárias para a limpeza e cobrar do Proprietário o ressarcimento, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de taxa administrativa, juros de 1% ao mês e honorários, no caso de cobrança por escritório de advocacia (extrajudicial ou judicial);
- (b) fazer representação junto aos órgãos competentes para evitar que lhe seja imputada alguma responsabilidade solidária por danos e crimes ambientais.

Artigo 78º Encerrada a terraplanagem e liberado o início da construção, independentemente de esta ocorrer, deverá ser executado imediatamente o tapume observando os seguintes critérios:

- (a) Ser construído de material rígido (compensado de madeira, telha metálica ou equivalente) em toda a testada do Lote, nas laterais e nos fundos.
- (b) Ter altura mínima de 2,00 (dois metros), incluindo uma base de madeira ou de tijolos para contenção de terra e outros materiais provenientes da obra, para a área do passeio público;
- (c) Os tapumes e os barracões de obra deverão ser pintados na cor padrão (verde escuro) e deverão ser mantidos em bom estado de conservação durante todo o período de obras. Não será permitida a personalização de tapumes através de pintura como forma de propaganda.
- (d) No caso de o lote vizinho já estar habitado, ou a partir do momento em que o mesmo for ocupado, o tapume deverá ser executado em todo o trecho que faz divisa com o mesmo, inclusive no caso em que a referida divisa seja com o lote de apoio da obra.
- (e) As divisas deverão ser rigorosamente respeitadas, observando os limites e também a largura de 2,00m (dois metros) do passeio público, a partir da face do meio-fio, devendo ser observados os cuidados necessários para não atingir a vala técnica, onde passam as redes de energia elétrica, água e telemática.
- (f) No caso de utilização de Lote de apoio, o tapume de obra deverá contemplar a parte da testada do respectivo Lote de apoio e o fechamento lateral desta área, na faixa correspondente ao afastamento frontal.



Artigo 79º O tapume deverá ter uma entrada para pedestres e entrada para veículos, devidamente sinalizadas, devendo a área externa de acesso para veículos, ser pavimentada por paralelepípedos ou pisos antiderrapantes, de forma a conter todo o equipamento que venha a ser transportado e utilizado nas obras.

Artigo 80º Os tapumes somente poderão ser retirados após autorização por escrito da Associação, sendo condicionada tal retirada ao imediato início das obras de paisagismo.

Artigo 81º Os proprietários de obras já em andamento que tenham edificado tapumes de forma divergente da normatização na data de aprovação deste Regulamento, serão notificados para que na revisão ou manutenção deste, os adequem ao padrão ora aprovado. Caso a obra faça divisa com lote já habitado, os proprietários desta deverão adequar os tapumes às normas vigentes no prazo máximo de dez (10) dias.

Artigo 82º Durante a obra o tapume poderá ser retirado para correção do talude de entrada e execução dos acessos à edificação, devendo ser recomposto de imediato depois de realizadas as atividades. A retirada definitiva dependerá de autorização pela Comissão de Obras da Associação e somente poderá se dar para a realização do paisagismo, desde que as esquadrias já estejam instaladas e que a limpeza completa da obra tenha sido realizada.

Artigo 83º A utilização de Lote de apoio somente poderá se dar mediante expressa autorização, por escrito, do Proprietário do Lote de apoio, cuja cópia da autorização deverá ser entregue na Associação e deverá obedecer às mesmas condições de fechamento do Lote da obra, além de:

- (a) O Lote de apoio deverá fazer divisa comum ao Lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de Lotes atravessando ruas, nem o uso de áreas verdes e áreas públicas;
- (b) A topografia original do Lote de apoio não poderá ser alterada;
- (c) O Lote de apoio não poderá ter vegetação que necessite de licença ambiental para sua remoção parcial ou integral, podendo ser utilizados apenas os lotes com gramíneas e mato rasteiro, sem ocorrer a supressão de árvores de nenhum porte e/ou espécie.
- (d) Após a conclusão da obra, o Lote de apoio deve ser limpo, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue com sua vegetação recomposta, conforme os padrões determinados pela Associação.



Artigo 84º É proibida a derrubada, remoção ou danificação das árvores existentes no passeio, salvo com expressa autorização, por escrito, da Associação e com consentimento expresso das autoridades públicas competentes.

Artigo 85º Caso a obra se localize em Lote de esquina, o tapume deverá fechar a extensão do Lote em todas as frentes para a área pública.

Artigo 86º Não será permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área do(s) Lote(s) fechado(s) com tapume(s).

Artigo 87º Na frente da obra, em local visível, deverá obrigatoriamente ser fixada placa indicando o responsável técnico pela obra, bem como o respectivo número de registro no CREA, além do número do Alvará de Licença para Construção e o número de identificação oficial da futura residência, com área de até 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados). Além desta, poderão existir apenas mais duas placas, de igual dimensão, com a indicação do responsável técnico pelo projeto arquitetônico, pela obra e por outros projetos complementares. Não serão permitidas placas de propaganda de fornecedores e produtos utilizados na obra.

Artigo 88º Nos Lotes sem obras iniciadas não será permitida a fixação de placas, ficando a Associação autorizada à retirada das que eventualmente sejam instaladas em desacordo com esta norma.

Artigo 89º Durante as obras, o Proprietário e seus contratados devem observar os seguintes procedimentos:

- (a) Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) na Associação, com a apresentação de cópia do RG ou Carteira de Trabalho de cada contratado, bem como atestado de bons antecedentes, que ficarão arquivados na Associação.
- (b) Não é permitida a permanência dos empregados das obras além do horário estipulado para o funcionamento destas.
- (c) Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra e/ou Proprietário deverá informar por escrito à Associação, para cancelamento da liberação de acesso ao Empreendimento e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. Enquanto não procedida tal comunicação, o Proprietário permanecerá responsável pelo acesso anteriormente autorizado, até que o termo final seja alcançado.

- (d) A entrada de máquinas ou caminhões para terraplanagem somente será permitida depois de emitida a autorização da Associação, juntamente com a apresentação do Alvará de Licença para Construção e a respectiva “Licença para Execução de Terraplanagem” fornecidos pela PMNL e atendendo ao disposto nos itens específicos deste Regulamento.
- (e) A entrada de trabalhadores para as obras somente será permitida a partir das 8:00 horas, de forma a permitir que se desloquem até as obras e se preparem para o início dos serviços.
- (f) A entrada de material de construção e o respectivo descarregamento na obra só serão permitidos após a liberação para início das obras pela Associação e nos seguintes horários: entrada de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas, sendo proibida a descarga após as 18:00 horas e em quaisquer horários aos sábados, domingos e feriados municipais, estaduais e federais.
- (g) Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no Lote da obra ou no Lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, áreas verdes ou área de lazer. Caso seja necessário, por condições da obra, o descarregamento de material nos passeios deverá ser solicitado antecipadamente à Associação e o proprietário deverá tomar as medidas necessárias para que seja transportado para o interior da obra, até o dia subsequente e de acordo com os dias e horários definidos neste Regulamento.
- (h) O lixo orgânico proveniente da obra ou dos prestadores de serviços deverá ser acondicionado em sacos ou recipientes próprios e colocados em lixeira conforme modelo definido pela Associação, para recolhimento nos dias definidos pela Associação.
- (i) Até a conclusão da instalação do sistema fossa-filtro-sumidouro, deverão ser instalados banheiros químicos.
- (j) O aquecimento de marmitas para os funcionários da obra deverá ser feito de modo seguro através de fogão a gás convencional, marmiteiro elétrico ou micro-ondas e sempre deverão ser tomadas medidas de proteção contra incêndio ou presença de lixo orgânico fora de recipientes apropriados.
- (k) É proibido o preparo de refeições no canteiro de obras, bem como acender fogo ou fogueiras.



- (l) É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e revestimento ou qualquer outro trabalho no passeio, vias públicas, áreas verdes ou fora dos limites do(s) Lote(s).
- (m) Fora dos limites do lote (s), deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Empreendimento Três Vales e nas adjacências.
- (n) O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas adjacências do Empreendimento Três Vales e deve ser levado para locais próprios e devidamente licenciados.
- (o) Não será permitida, em hipótese alguma, a queima de entulho e materiais.
- (p) A realização de serviço onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos é condicionada à prévia autorização da Associação e observadas as condições e horários de funcionamento permitidos para as obras.
- (q) O uso de explosivos, de qualquer potência, visando a retirada de obstáculos para execução da obra, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas junto às autoridades públicas competentes (v.g.: Polícia Federal, Exército etc.), e mediante prévia comunicação e autorização da Associação. Ao Proprietário caberá todas as medidas para obtenção da licença e responderá solidariamente por qualquer dano causado pela atividade, mesmo que autorizada e licenciada.
- (r) Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações, contenções e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos Lotes vizinhos;
- (s) Caso o Proprietário queira e tenha autorização para utilizar energia de Lote do qual não seja vizinho direto, o Proprietário deverá obter autorização dos Lotes intermediários para a passagem dos fios e cabos, sendo expressamente proibido utilizar energia e água de Lote ou residências do outro lado da rua;
- (t) As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone ou similares, entre o quadro geral de entrada e a edificação, serão, obrigatoriamente, subterrâneas.



Artigo 90º As caçambas para retirada de entulhos, quando localizadas em via pública, deverão ser posicionadas pelo Proprietário e/ou por seus contratados junto ao meio-fio (máximo de 10 cm de distância) e instaladas sobre proteção de madeira (caibros, madeirite bi apoiado em pontaletes, ou similares), de forma a que o pavimento não seja danificado. No caso de danos ao piso os mesmos deverão ser corrigidos pelo Associado/morador, dentro do prazo que lhe for determinado pela Associação, ou ressarcidos os serviços realizados ou contratados por ela.

Artigo 91º Não poderá ser feita no Lote qualquer terraplanagem, supressão vegetal, escavação, extração ou depósito de material sem que exista o respectivo projeto aprovado e o Alvará de Licença para Construção expedido pela PMNL e pelos órgãos competentes. Essa aprovação não eximirá o interessado da responsabilidade pelos danos que vier a causar, por si ou por terceiros, nem gerará qualquer obrigação da Associação em responder por tais fatos.

Artigo 92º Quando as obras ocasionarem danos a áreas públicas ou a outros Imóveis, a inobservância da legislação em vigor acarretará a imediata comunicação desta irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo da obra e adotem as medidas punitivas pertinentes.

Paragrafo Único. No caso de paralisação da obra por período superior a 30 (trinta) dias, o Proprietário deverá tomar as providências cabíveis visando dotar medidas de estabilização e contenção de taludes, aterros e cortes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas, promover o fechamento dos vãos de portas e janelas, manter os tapumes em bom estado de conservação, e fazer a limpeza do terreno de forma a evitar a proliferação de animais, insetos ou pragas, e manter a higiene e a saúde pública. Caso o Proprietário não tome tais providências, a Associação fica autorizada a entrar no Lote mediante Termo de Vistoria assinado pelo Proprietário, devidamente convocado para o ato, ou na sua ausência ou recusa, por duas testemunhas, e executar o que for necessário, bem como a cobrar o ressarcimento das despesas incorridas pela Associação, acrescidas de 10% (dez por cento) a título de taxa administrativa.

Artigo 93º É de inteira responsabilidade dos Proprietários providenciarem o acondicionamento do lixo orgânico gerado pelas obras em sacos plásticos próprios para a finalidade e o depósito deste na frente da obra, dentro do contêiner padrão a ser estabelecido pela Associação, observando os dias e horários de recolhimento.

Artigo 94º Os Proprietários deverão orientar seus empregados ou prestadores de serviços a não se utilizarem das áreas públicas ou comuns para dormir ou descansar nos horários de intervalos da obra.



Artigo 95º As obras não poderão manter animais domésticos, com ou sem a função de guarda.

Artigo 96º O construtor deverá, expressamente, proibir a todos os seus empregados a ingestão ou posse de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, na área do Empreendimento Três Vales e, mais especificamente, no canteiro de obras.

Artigo 97º O construtor deverá proibir a todos os seus empregados e empregados de empreiteiros, o porte ou a guarda de armas de qualquer tipo no canteiro de obras e nas áreas do Empreendimento Três Vales.

Artigo 98º O Proprietário e/ou o responsável técnico pela obra deverá zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras, jogos, correrias e algazaras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal se apresente adequadamente trajado e equipado quando no local de trabalho e em trânsito nas áreas do Empreendimento. Não será permitida qualquer atitude não condizente com uma apresentação correta, decente e de acordo com a legislação.

Artigo 99º Os veículos a serviço do construtor deverão ter uma identificação da firma a que pertencem, de modo a serem identificados prontamente.

Artigo 100º O Proprietário e/ou o responsável técnico pela obra, não poderá (ão) fazer uso dos equipamentos, dos empregados ou dos serviços da Associação.

Artigo 101º O construtor deverá informar imediatamente à Associação, quando da ocorrência de brigas, desavenças ou dispensas por justa causa, atualizando o cadastro de funcionários.

Artigo 102º O construtor deverá entregar documento de autorização de saída à Associação para a retirada de materiais de construção, máquinas e equipamentos, ferramentas e sucatas.

Artigo 103º O construtor é expressamente obrigado a manter no canteiro de obras os equipamentos de prevenção e combate a incêndio, adequados ao porte e fase da obra.

Artigo 104º O Proprietário ficará obrigado a retirar ou cobrir, imediatamente, qualquer embargo ou ônus que, devido a qualquer ato ou omissão por parte do seu construtor, empreiteiro, fornecedor ou empregado, seja requerido contra a Associação, bem como a indenizá-la e isentá-la da responsabilidade relativa a todo o prejuízo e despesas resultantes de tal embargo ou ônus, inclusive despesas processuais e honorários de advogados.



Artigo 105º O Proprietário indenizará, defenderá e isentará a Associação e os seus associados, empregados e agentes, de e contra toda e qualquer reivindicação e exigência, seja de que natureza for (inclusive, mas sem limitação da generalidade do quanto retro mencionado, reclamações por danos emergentes e danos nos bens da Associação e dos associados), inclusive custos, despesas processuais, honorários de advogados e responsabilidades assumidos em relação às referidas reivindicações e exigências, decorrentes de lesão ou morte de qualquer pessoa ou dano material de qualquer natureza, em bem pertencente a quem quer que seja, causado no todo ou em parte pelos atos ou omissões do Proprietário, construtor, empreiteiro, de qualquer fornecedor de materiais, ou de qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente empregada por eles, enquanto relacionados com a execução da obra, ou em qualquer atividade associada ou relacionada com a mesma.

- CAPÍTULO VI - Disposições Finais

Artigo 106º O Proprietário deverá permitir o ingresso no Lote sob sua posse ou propriedade, em qualquer época durante a fase de obras ou de reforma externa ou que amplie a área anteriormente construída, de Diretores ou prepostos da Associação, para eventual fiscalização destinada à observância das disposições do Estatuto Social, deste Regulamento ou de normas editadas pelos órgãos competentes.

Artigo 107º A liberação para expedição de Baixa e Habite-se para a Prefeitura somente será emitida pela Associação caso o Proprietário esteja totalmente adimplente com suas obrigações junto à Associação e após ser realizada uma vistoria final à obra que deverá estar totalmente concluída, para atestar o integral cumprimento de todas as normas internas de restrições urbanísticas contidas no Estatuto e Regulamento Interno da Associação, bem como a remoção e a limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio, replantio de grama e árvores no lote de apoio.

Artigo 108º A emissão da liberação para expedição de Baixa e Habite-se pela Associação não a obriga nem a vincula em relação à obtenção do “habite-se” da Prefeitura.

Artigo 109º Qualquer modificação, seja de acréscimo ou decréscimo de área ou reformas, estará sujeita às normas deste Regulamento, incluindo os casos das edificações para as quais já tenha sido emitida a Certidão de Baixa e Habite-se da PMNL.

Artigo 110º Qualquer modificação ou alteração destas normas só poderão ser feitas mediante deliberação da Assembleia.



REGULAMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DO LOTEAMENTO TRÊS VALES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º O presente Regulamento Interno (“Regulamento”) estabelece as normas, regras e restrições de observância obrigatória por todos os proprietários, possuidores e eventuais visitantes dos imóveis residenciais (“Imóveis” ou “Unidade”) que compõem o Loteamento Três Vales (“Loteamento” ou “Empreendimento”), com a finalidade de garantir a ordem, a segurança e a convivência harmônica nas dependências do Empreendimento.

Artigo 2º O presente Regulamento será aplicado subsidiariamente ao disposto nos Estatuto da Associação dos Proprietários de Imóveis Residenciais do Loteamento Três Vales (“Associação”) e ao Regulamento de Uso e Ocupação do Solo e Execução de Obras.

Paragrafo Único. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria da Associação.

Artigo 3º É responsabilidade de todos os Associados e Possuidores dos Imóveis, bem como seus dependentes, convidados e prestadores de serviço, a estrita observância das normas e regulamentos vigentes, devendo cada um colaborar para a harmonia e o bem-estar de todos.

Artigo 4º Os horários de funcionamento dos espaços comuns serão definidos pela Diretoria da Associação.

CAPÍTULO II

DO ACESSO E TRÂNSITO NAS DEPENDÊNCIAS DO EMPREENDIMENTO

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 5º As entradas e saídas serão feitas pelas portarias determinadas pela Associação, sendo controlado o acesso de Associados, moradores, dependentes, visitantes, fornecedores de serviços, operários, empregados da Associação e qualquer pessoa que tenha como destino o Residencial Três Vales, ainda que de simples passagem.

§1º O acesso ao Residencial Três Valesse fará pela portaria com a utilização de catraca, cancela eletrônica, ou por outro meio estabelecido pela Associação.



§2º Não será permitida a entrada de pessoas não autorizadas, incluindo propagandistas, vendedores ambulantes e similares.

Artigo 6º Os Associados e Possuidores dos Imóveis, bem como seus dependentes, visitantes convidados e prestadores de serviço autorizados, se obrigam às regras de identificação obrigatória na forma regulamentada pela Associação, observados os princípios e determinações deste Regulamento e do Estatuto Social da Associação.

Artigo 7º O Cadastro é obrigação do Associado e/ou Possuidor e deverá ser atualizado sempre que houver alteração dos dados fornecidos.

§1º Cabe ao Associado solicitar a ficha de Cadastro de Moradores na portaria ou na sede da Associação, para preenchimento imediato, de modo a facilitar o controle de acesso.

§2º Para que os Possuidores de uma propriedade possam transitar pela portaria, o Associado proprietário do Imóvel deverá enviar correspondência à Associação, com a devida antecedência, fornecendo os dados dos novos ocupantes.

§3º Para fins de cadastro deverão ser informados:

- (a) Dados pessoais de todos os moradores do Imóvel;
- (b) Informação dos veículos determinando tipo, modelo, cor e placa;
- (c) Animais que os moradores porventura possuam;
- (d) Telefones e e-mails de contato.

Seção II - Do Controle de Acesso dos Convidados e Visitantes

Artigo 8º O Associado ou Possuidor é responsável pelo comportamento de seus convidados nas dependências do Residencial Três Vales, inclusive por danos que possam causar ao patrimônio e por multas nas quais tenham incorrido, sendo recomendável que informe seus convidados das principais normas estabelecidas neste regulamento.

Artigo 9º Sempre que possível, os Associados e Possuidores deverão comunicar previamente a expectativa e autorização de entrada de visitantes e prestadores de serviços.



§1º Os convidados dos Associados e/ou Possuidores deverão se identificar na portaria, que deverá anotar o número da cédula de identidade, hora de entrada e destino, mesmo quando o acesso se der dentro de veículo cadastrado.

§2º O aviso prévio é absolutamente necessário quando o Associado ou Possuidor não possuir telefone

Artigo 10º Quando for esperado um elevado número de convidados, a portaria deverá ser previamente avisada mediante envio de lista de convidados contendo o nome dos visitantes e a placa dos respectivos veículos, além do nome do Proprietário ou Possuidor responsável.

Artigo 11º Quando da chegada de visitante sem aviso prévio, a portaria deverá avisar por telefone ao Associado ou Possuidor o nome do visitante, confirmando a autorização para a entrada no Residencial Três Vales, mesmo quando o acesso se der dentro de veículo cadastrado.

Artigo 12º A autorização de entrada prévia será registrada no sistema de acesso e o visitante deverá se apresentar ao serviço de segurança, munido de seu documento de identidade para a devida identificação e recebimento do cartão para acesso.

Artigo 13º Os veículos de visitantes receberão um cartão de identificação que deverá ser colocado em local visível.

Seção III - Do Controle de Acesso dos Prestadores de Serviços

Artigo 14º O acesso dos servidores públicos ou funcionários de concessionárias de serviços públicos, em serviço será livre, mediante identificação funcional, cabendo à Associação apenas a verificação do destino.

Artigo 15º Para emissão do cartão de acesso de empregados domésticos ou de prestadores de serviço que necessitem acesso por período superior a 7 (sete) dias, o Associado ou Possuidor responsável deverá fornecer à Associação:

- (a) Uma foto 3x4 colorida;
- (b) Cópia do documento oficial de identidade ou da Carteira de Trabalho e Previdência Social (“CTPS”);



- (c) Declaração do Associado ou Possuidor informando os dias da semana e o horário de trabalho;
- (d) No caso de empregados alocados em obras, atestado de bons antecedentes.

§1º Uma vez recebida a documentação, será emitido o cartão de acesso e identificação do funcionário.

§2º No caso de perda ou extravio, será cobrada uma taxa correspondente à emissão de segunda via e assim sucessivamente.

§3º Em caso de dispensa do funcionário ou encerramento das obras, o responsável deverá informar imediatamente e por escrito à Associação, para cancelamento da liberação de acesso ao Residencial Três Vales e devolução do cartão, permanecendo o Associado ou Possuidor responsável pelo acesso anteriormente autorizado, até que o termo final seja alcançado.

§4º A escolha do horário de trabalho do empregado doméstico é livre e de responsabilidade exclusiva do Associado ou Possuidor.

§5º Durante o período de obras, o Associado ou Possuidor poderá designar pessoa responsável pela liberação de entrada e saída de materiais, móveis e equipamentos.

§6º O término das obras deverá ser informado à Associação para que seja providenciado o cancelamento da liberação de acesso ao Residencial, permanecendo o Associado ou Possuidor responsável pelo acesso até seu cancelamento.

Artigo 16º A entrada de visitantes e convidados de empregados e prestadores de serviços é condicionada à autorização do Associado ou Possuidor responsável, observada a regra de identificação obrigatória.

Artigo 17º O Associado ou Possuidor deverá informar aos prestadores de serviços e funcionários da obrigação de cumprir os dispositivos deste Regulamento no que se refere à entrada e trânsito pelo Residencial Três Vales.

Artigo 18º Não será permitida a permanência no Residencial Três Vales de qualquer pessoa ligada às obras fora dos horários e dos dias permitidos no Regulamento de Execução de Obras. Os casos excepcionais serão resolvidos pela Associação, por solicitação do interessado.

Artigo 19º Para ingresso no Residencial Três Vales, os prestadores de serviços eventuais como eletricitas, bombeiros, entregadores e outros, deverão exibir na portaria documento de identificação, devendo os respectivos dados serem anotados juntamente com o horário e destino do prestador de serviço.



Artigo 20º Os prestadores de serviços deverão ser alertados pela portaria quanto às normas básicas de tráfego dentro e fora do Residencial Três Vales, tais como velocidade máxima, uso de buzinas em lugares não permitidos e outras.

Paragrafo Único. O descumprimento desta norma poderá implicar a proibição de entrada no Residencial.

Artigo 21º Não será permitida a utilização das instalações de uso comum do Residencial Três Vales, por operários, concessionários, empregados domésticos, ou qualquer outro pessoal a serviço.

Artigo 22º O trânsito dos prestadores de serviços no interior do Residencial Três Vales, só poderá ser feito pelas vias públicas. Caso haja o descumprimento dessa norma, o Associado ou Possuidor responsável deverá ser advertido.

Artigo 23º É proibida a entrada e permanência de empregados no Residencial Três Vales quando apresentarem sinais evidentes de embriaguez ou alterações produzidas por uso de drogas ilegais.

Paragrafo Único. A Associação deverá comunicar ao responsável, para que sejam tomadas as devidas providências.

Seção IV - Controle de Acesso dos Corretores e Potenciais Compradores

Artigo 24º Os corretores de imóveis devidamente credenciados na Associação, desde que comunicado com antecedência, poderão ter acesso ao Residencial Três Vales acompanhados dos potenciais compradores, sendo vedada a utilização das dependências esportivas, áreas de convivência e de lazer do Empreendimento.

Artigo 25º Os potenciais compradores deverão ser identificados na portaria, onde apresentarão as respectivas identidades para cadastro no sistema, sob a responsabilidade do corretor de imóveis que os acompanha.

Paragrafo Único. Os potenciais compradores receberão um cartão de visitante a ser fixado em local visível, sem direito ao uso das áreas comuns.

Artigo 26º Os corretores deverão acompanhar os potenciais compradores durante todo o período que estiverem dentro do Residencial Três Vales, sendo responsáveis pelos seus atos



Seção V - Do Trânsito

Artigo 27º O trânsito de veículos no Empreendimento deverá obedecer estritamente às regras de trânsito vigentes e às sinalizações, incluindo as regras de velocidade na estrada de acesso e nas vias internas do Empreendimento.

§1º O cumprimento das normas básicas de tráfego é obrigatório a todos os autorizados que frequentarem o Empreendimento.

§2º A Associação deverá complementar, caso necessário, a sinalização viária.

§3º O acesso às áreas fora do leito carroçável, será permitido somente aos veículos de serviços da Associação.

§4º A Associação deverá verificar os limitadores de altura de modo a proteger raízes, copas das árvores, leito carroçável, guias, trilhas, áreas verdes e gramados.

Artigo 28º Fica expressamente vedado o tráfego de:

- (a) Veículos que não estejam em bom estado de conservação, principalmente no que se refere aos freios e escapamentos;
- (b) Veículos que não estejam em situação legal regular;
- (c) Veículos de transportes de cargas tóxicas, explosivos ou agressivas ao meio ambiente, exceto se por autorização legal ou judicial.

Paragrafo Único. Não será permitido o trânsito de máquinas e veículos de carga aos sábados, domingos e feriados, exceto quando se tratar de caminhões de mudança, cuja entrada será permitida aos sábados mediante prévia solicitação do interessado e autorização da Associação.

Artigo 29º É proibido o estacionamento de ônibus ou caminhões, salvo para pelo período necessário ao descarregamento de materiais, incluindo concreto usinado, e mudanças em geral.

Artigo 30º A realização de mudanças fora dos dias e horário previstos neste item dependerá de autorização e comunicação com antecedência de 02 (dois) dias à Associação, comprometendo-se o Associado ou Possuidor a observar o mínimo de ruído depois das 18:00 horas, respeitado o limite máximo de horário às 22:00 horas.

Artigo 31º Em nenhuma hipótese a velocidade dos veículos nas vias locais internas do Empreendimento Três Vales poderá ultrapassar a faixa de 30 (trinta) km por hora; nas avenidas externas, a velocidade máxima permitida será de 40 (quarenta) km por hora.



Artigo 32º Quando em trânsito pelas áreas comuns do Loteamento, as caçambas, carrocerias ou basculantes dos caminhões e outros veículos transportando areia, brita e demais materiais de construção, deverão necessariamente estar cobertos com lona protetora.

Artigo 33º Não será permitido, em nenhuma hipótese, a condução de veículo automotor de qualquer potência ou cilindrada por menores de 18 (dezoito) anos.

Artigo 34º Motociclistas não poderão transitar pelo interior das praças, das áreas verdes ou sobre os gramados e lotes vagos.

Artigo 35º O trânsito de bicicletas não é permitido nos lotes vagos.

Artigo 36º Bicicletas elétricas, patinetes e veículos equivalentes, desde que atendam a legislação em vigor, poderão ser conduzidas sem a necessidade de habilitação, observando o limite de 20 km por hora.

Artigo 37º É obrigatória utilização de equipamentos de proteção individual como capacetes, cotoveleiras, joelheiras, tênis e similares para condução de quaisquer veículos ciclomotores ou equipamentos de mobilidade individual.

Artigo 38º No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, comunicar imediatamente o ocorrido à Associação, além de providenciar a remoção do veículo, correndo por conta do proprietário e/ou responsável pelo veículo as despesas desta remoção.

Artigo 39º Ao condutor de veículo na condição de Associado, Possuidor e/ou dependente será imputada Advertência e, em caso de reincidência, Multa por descumprimento ao limite da velocidade equivalente no valor da menor Contribuição Associativa vigente.

Paragrafo Único. No caso de infração cometida por visitantes ou prestadores de serviço, a Advertência e, eventualmente, Multa, será imputada ao Associado ou Possuidor responsável.

Artigo 40º Em qualquer hipótese os pedestres terão absoluta prioridade sobre os veículos, principalmente as crianças, os idosos e os ciclistas.

CAPÍTULO III

DAS REGRAS GERAIS DE CONVIVÊNCIA

Seção I - Sossego da Comunidade



Artigo 41º É proibido perturbar o sossego da comunidade com ruídos ou sons de qualquer natureza, tais como:

- (a) Motores de explosão desprovidos de silenciadores ou com esses danificados;
- (b) Motos do tipo *trail* com aceleração acima do mínimo necessário para sua movimentação;
- (c) Buzinas, clarinhos, campainhas, ou quaisquer outros instrumentos e/ou aparelhos sonoros;
- (d) Veículos com o sistema de som em volume excessivo;
- (e) Propaganda produzida por alto-falante ou similar;
- (f) Sons produzidos por armas de fogo;
- (g) Conjuntos musicais, sons mecânicos para festas, ou qualquer outro tipo de barulho ou som fora dos parâmetros dispostos nas leis que regulam a matéria;
- (h) Fogos de artifício com emissão de som, rojões e foguetes;
- (i) Qualquer outro tipo de barulho ou som fora dos parâmetros dispostos nas Leis que regulam a matéria.

Artigo 42º É proibido executar qualquer trabalho ou serviço que produza ruído em desacordo com o Regulamento de Execução de Obras do Empreendimento Três Vales.

Artigo 43º É vedada toda e qualquer manifestação ruidosa que ultrapasse os limites e critérios estabelecidos pela legislação pertinente.

Artigo 44º Quando for alegado excesso de manifestação ruidosa, a Central de Segurança do Empreendimento efetuará a verificação na parte externa da residência do Associado ou Possuidor reclamante e no local da ocorrência, respectivamente, com equipamento aferido pelo INMETRO na forma da legislação vigente.

Paragrafo Único. O desrespeito às normas do silêncio, acarretará multa equivalente e 02 (duas) vezes a Contribuição Ordinária vigente.

Seção II - Das Festas E Eventos

Artigo 45º Eventos sociais de qualquer natureza realizados nas áreas comuns do Empreendimento deverão ser submetidos a autorização expressa da Associação, observada a antecedência mínima de reserva indicada por este Regulamento e respeitadas as limitações impostas pela Associação no termo de autorização.



§1º A realização de festas com a utilização de conjuntos musicais ou música mecânica deverá ser precedida de comunicação à Associação, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, condicionado à assinatura de “Termo de Compromisso” pelo qual o Associado ou Possuidor se comprometa a manter o volume do som em níveis razoáveis.

§2º Caso ocorra alguma reclamação de manifestação ruidosa, a Central de Segurança deverá solicitar a diminuição do ruído ou som, que deverá ser atendida pelo Associado, Possuidor, empregado ou organizador do evento dentro do prazo de 15 (quinze) minutos, sem prejuízo da formalização do registro de ocorrência interna pela Central de Segurança.

§3º Caso o prazo previsto no parágrafo anterior não seja atendido, será imputada Multa equivalente a 02 (duas) vezes à Contribuição Ordinária vigente, duplicada a cada hora, até a regularização e sem prejuízo das obrigações legais pertinentes e cabíveis.

Artigo 46º Entende-se por normalidade ruidosa, a título exemplificativo, volumes de aparelhos eletrônicos e sonoros moderados, caixas acústicas cuja potência não se propague pela vizinhança ou festas e recepções restritas às dependências internas da casa, zelando-se pela máxima vedação do som emitido, sem ultrapassar os limites estabelecidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO IV

DO MEIO AMBIENTE

Seção I - Disposições Gerais

Artigo 47º Toda a comunidade do Empreendimento tem direito ao meio ambiente local ecologicamente equilibrado, essencial à manutenção da qualidade de vida do lugar, impondo-se à Associação, bem como a todos os associados, familiares, visitantes, inquilinos e trabalhadores, o dever de defendê-lo e preservá-lo, sujeitando-se os infratores às penalidades estabelecidas nos regulamentos vigentes e na legislação aplicável.

Paragrafo Único. A defesa e preservação do meio ambiente se estendem a todas as áreas do Loteamento.

Artigo 48º O corte de árvores nas Unidades deverá ser previamente informado à Associação e realizado conforme legislação municipal.

Artigo 49º É proibida a retirada de vegetação de qualquer porte de áreas comuns, salvo expressa autorização da Associação e dos órgãos competentes.

Artigo 50º É proibida a utilização de armas de fogo, fogos de artifício ou qualquer outro objeto que ponha em risco o meio ambiente e a segurança da comunidade do Empreendimento.



Paragrafo Único. O uso de fogos de artifício poderá ser autorizado pela Associação em datas previamente definidas.

Seção II - Animais

Artigo 51º É proibida a caça, captura, aprisionamento, perseguição ou transporte de animais da fauna existente na área do Empreendimento, sendo igualmente proibida a destruição de ninhos, abrigos ou criadouros naturais, podendo a Associação fazer a denúncia ou representação à autoridade competente.

Artigo 52º Somente será permitida a criação de animais em caráter privado ou doméstico, de forma que o volume de ruídos e as condições não interfiram na tranquilidade e/ou condições sanitárias e de saúde do Empreendimento.

Artigo 53º Ficam proibidas, em qualquer área do Empreendimento, as criações de:

- (a) Suínos;
- (b) Bovinos;
- (c) Equinos;
- (d) Abelhas e outros insetos que possam constituir ameaça ou perigo à comunidade do Empreendimento.

Artigo 54º É dever dos Proprietários e Possuidores das Unidades manterem seus animais bem tratados e em boa saúde.

Artigo 55º Todos os cães e gatos domésticos deverão ser identificados junto à Associação, informados os dados do proprietário.

§1º Anualmente, todos os cães e gatos deverão ser vacinados contra a raiva, leptospirose, leishmaniose e hepatite, além de outras patologias definidas pelos órgãos de controle de zoonoses.

§2º A não observância dessa exigência, poderá ensejar a retirada do animal do Empreendimento.

Artigo 56º O criador, proprietário ou responsável pela guarda do animal responderá pelos danos físicos e materiais decorrentes de agressão a qualquer pessoa, bem ou outro animal.

Artigo 57º São proibidas as raças Pitbull, Rottweiler, Fila e Dobermann em qualquer área comum ou privada do Empreendimento.



Artigo 58º Os animais de estimação deverão permanecer nos limites do Imóvel, sendo que, nas áreas comuns, deverão ser mantidos junto ao proprietário ou acompanhante.

§1º É obrigatória a utilização de guia e, a depender do porte, a utilização de equipamentos de contenção do tipo focinheira, enforcador e outros.

Artigo 59º Os animais que representem ameaça aos moradores e transeuntes deverão ser mantidos em canil seguro, com paredes ou telas de no mínimo 2,0 m (dois metros) de altura, construídos fora dos limites de recuo de cada lote, observadas as demais regras aplicáveis a estes casos.

Artigo 60º Caso haja reclamação formal contra a presença de algum animal que seja considerado perigoso ou que cause incômodo à coletividade, deverá ser aberto um processo interno, no qual a Associação deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, notificar o proprietário da ocorrência, para apresentar suas razões e defesa no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da notificação.

Paragrafo Único. A análise da reclamação será feita pela Diretoria da Associação, dentro de até 15 (quinze) dias de seu recebimento, que poderá decidir pela aplicação da pena de Advertência ou Multa, conforme previsto neste Regulamento Interno, sem prejuízo da retirada do animal da área do Empreendimento.

Artigo 61º Os animais encontrados soltos serão encaminhados para a sua devolução ao respectivo proprietário, desde que seja possível a sua identificação, ou entregues ao poder público, para a destinação que for conveniente.

Seção III - Coleta de Lixo

Artigo 62º O lixo produzido pelas Unidades deverá ser separado em:

- (a) Recicláveis: vidros, plásticos, papéis e metais, que deverão ser limpos e posteriormente adicionados em sacos plásticos e depositados nos contêineres correspondentes, conforme padrão estabelecido pela Associação.
- (b) Lixo convencional e/ou orgânico: os demais, igualmente adicionados em sacos plásticos e depositados nos contêineres correspondentes, conforme padrão estabelecido pela Associação.

Artigo 63º Se possível a implantação da coleta seletiva de lixo, a ser realizada pela Associação ou pela Prefeitura Municipal de Nova Lima, os Associados e Possuidores dos Imóveis deverão observar os procedimentos necessários à viabilização da medida, conforme normas a serem oportunamente estabelecidas pela Associação.



Artigo 64° É vedada a queima de lixo, restos de poda de jardins ou qualquer outro material em toda área do Empreendimento.

Artigo 65° O lixo orgânico proveniente da obra ou dos prestadores de serviços, deverá ser acondicionado em sacos ou recipientes próprios e depositado em container padrão, conforme modelo definido pela Associação, para recolhimento nos dias definidos pela Prefeitura Municipal de Nova Lima.

Paragrafo Único. É de inteira responsabilidade dos Associados e Possuidores dos Imóveis providenciarem o acondicionamento do lixo orgânico gerado pelas obras em sacos plásticos próprios para esta finalidade, além de instalarem o container padrão, na frente da obra.

Artigo 66° É proibido o depósito de entulho ou qualquer outro tipo de sucata ou lixo nas áreas comuns do Empreendimento.

Artigo 67° É vedada a queima de lixo ou qualquer outro material nos canteiros de obras do Empreendimento, sujeito à aplicação de Multa equivalente ao valor de 4 (quatro) Contribuições Ordinárias em vigor ao infrator.

CAPÍTULO V

DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS

Seção I - Dos Espaços de Piqueniques

Artigo 68° Poderão fazer uso dos Espaços de Piqueniques os Associados, Possuidores dos Imóveis, dependentes e convidados devidamente identificados conforme as regras de controle de acesso.

Paragrafo Único. O Associado ou Possuidor responsabiliza-se pelos atos de seus convidados.

Artigo 69° O paisagismo dos Espaços de Piqueniques deve ser preservado, sendo proibido:

- (a) Apoiar objetos sobre o gramado que possam danificá-lo;
- (b) Fixar objetos em árvores, arbustos ou plantas;
- (c) Arrancar flores, folhas, galhos, mudas, frutos, etc.;
- (d) Depositar lixo em qualquer parte dos Espaços de Piqueniques;
- (e) A cocção de alimentos de qualquer natureza.



Artigo 70° Para a realização de eventos nos Espaços de Piqueniques, o Associado ou Possuidor do Imóvel deverá providenciar a reserva antecipadamente na Associação, com pelo menos 02 (dois) dias de antecedência do evento, informando os nomes dos convidados e a estrutura que será utilizada no evento.

§1° Somente será permitida a presença de convidados que possuírem o nome na lista entregue junto à Associação, para garantir o controle de acesso de pessoas.

§2° Não será permitido o uso de aparelhagem de som no Espaços de Piqueniques para a realização de eventos.

§3° Não será permitido o uso de mesas e cadeiras, brinquedos infláveis de grande porte, cama elástica, barracas, tendas, compressores de ar ou qualquer outro equipamento que faça uso de energia elétrica.

§4° Os organizadores deverão providenciar o descarte seguro e adequado do lixo produzido no evento.

Artigo 71° Os caminhos de pedestres, ciclovias, brinquedos, mesas de cimento e bancos dos jardins devem permanecer livres para uso geral.

Artigo 72° Quando utilizando os Espaços de Piqueniques, os fumantes deverão se deslocar para áreas livres de pessoas, com o intuito de manter o sossego e respeito aos demais não fumantes que estejam nos espaços de piqueniques.

Seção II - Dos Playgrounds

Artigo 73° Os *playgrounds* são destinados exclusivamente à recreação infantil e poderão ser utilizados pelos Associados, Possuidores de Imóveis, dependentes e visitantes do Empreendimento.

Artigo 74° A organização dos *playgrounds* é de responsabilidade da Associação.

Artigo 75° Os *playgrounds* funcionarão diariamente, desde o amanhecer até o pôr do sol.

Artigo 76° Poderão frequentar *playgrounds* crianças com idade de 02 (dois) a 10 (dez) anos, acompanhadas de seus pais e/ou responsáveis.

Artigo 77° É necessário que os pais ou responsáveis orientem as crianças no sentido de preservar o espaço dos *playgrounds* e os brinquedos.

Artigo 78° Não será permitida a prática de jogos e/ou brincadeiras que possam dificultar o uso da área aos demais frequentadores.



Artigo 79º É proibido a permanência de brinquedos ou objetos cortantes ou que representem risco aos usuários.

Artigo 80º Em nenhuma hipótese será permitido o uso de carrinho de rolamento e veículos motorizados, exceto carrinhos elétricos para crianças.

Artigo 81º Os defeitos encontrados nas estruturas dos *playgrounds* deverão ser imediatamente comunicados à Associação.

Artigo 82º A Associação não se responsabiliza por acidentes ocorridos nos *playgrounds*.

Seção III - Dos Espaços Kids e Teens

Artigo 83º O Espaço *Kids* tem como objetivo proporcionar o lazer às crianças do Residencial Três Vales, dispondo de brinquedos, jogos, livros e atividades lúdicas, sociais, educativas e recreativas.

Artigo 84º O Espaço *Teens* tem como objetivo proporcionar o lazer aos pré-adolescentes e/ou adolescentes do Residencial Três Vales, dispondo de jogos de mesa, computadores com acesso à internet e jogos on-line, *videogames* e espaços de integração.

Artigo 85º A organização dos Espaços *Kids* e *Teens* é de responsabilidade da Associação.

Artigo 86º Os Espaços *Kids* e *Teens* funcionarão diariamente, desde o amanhecer até o pôr do sol.

Artigo 87º Poderão frequentar o Espaço *Kids* crianças com idade de 02 (dois) a 10 (dez) anos, acompanhadas de seus pais e/ou responsáveis.

Artigo 88º Poderão frequentar o Espaço *Teens* adolescentes entre 10 (dez) a 17 (dezesete) anos.

Artigo 89º Na utilização dos Espaços *Kids* e *Teens* deverão ser observadas as seguintes restrições:

- (a) Não será permitida a entrada de bebidas alcoólicas;
- (b) Não será permitida a permanência de brinquedos e objetos cortantes ou que representem risco aos usuários;
- (c) Não será permitido o empréstimo e a retirada dos materiais dos Espaços *Kids* e *Teens*.



Paragrafo Único. A entrada de convidados será permitida somente com o acompanhamento do Associado, Possuidor do Imóvel ou dependente.

Artigo 90º O Associado ou Possuidor será responsável pelos jogos e materiais em caso de extravio ou danos.

Artigo 91º É permitida a utilização de jogos, controles e afins trazidos de casa, desde que estejam de acordo com a faixa etária do espaço.

§1º A Associação não se responsabilizará por perdas, extravios ou danos de objetos pessoais.

§2º Os objetos encontrados nos Espaços *Kids e Teens* serão encaminhados à Associação e permanecerão em sua sede pelo período de 3 (três) meses, a partir de quando serão doados a uma instituição de caridade.

Artigo 92º Para a realização de eventos no Espaço Kids e Teens, o Associado ou Possuidor do Imóvel deverá providenciar a reserva, antecipadamente na Associação, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência do evento, informando os nomes dos convidados e a estrutura que será utilizada no evento.

§1º Somente será permitida a presença de convidados que possuírem o nome na lista entregue junto à Associação, para garantir o controle de acesso de pessoas.

Artigo 93º Não é permitida a utilização dos Espaços *Kids e Teens* para fins adversos às suas finalidades.

Artigo 94º O descumprimento das regras previstas nesta Seção poderá ensejar a restrição de acesso aos Espaços *Kids e Teens* do Associado, Possuidor e/ou visitante infrator.

Seção IV - Dos Campos de Futebol, Quadras de Areia e Quadra Poliesportiva

Artigo 95º Poderão fazer uso dos campos de futebol, quadras de areia e quadra poliesportiva (“Espaços Esportivos”) do Empreendimento os Associados, Possuidores de Imóveis, dependentes e seus respectivos convidados.

Artigo 96º Os Espaços Esportivos poderão ser reservados diretamente nos quadros de horários ou de forma antecipada na Associação, observados os seguintes limites de reserva:

- (a)** Até 01 (uma) hora e 30 (trinta) minutos para jogos entre Associados, Possuidores e convidados;
- (b)** Até 6 (seis) horas para a realização de eventos.

§1º Será cobrada Taxa de Reserva no caso de realização de eventos, que deverá ser paga



no ato da reserva, junto à Associação.

§2º Para a realização de eventos o Associado ou Possuidor responsável, deverá deixar uma lista com o nome e RG dos convidados na Associação do Empreendimento Três Vales, ficando responsável pelas atitudes ou danos provocados por seus convidados.

Artigo 97º Após a utilização, os usuários deverão deixar os Espaços Esportivos da mesma forma que o receberam.

Artigo 98º Os usuários dos Espaços Esportivos deverão observar as seguintes regras:

- (a) É proibido jogar papéis, vidros, latas ou quaisquer objetos nos espaços esportivos, assim como praticar atos contrários à preservação dos espaços e do Empreendimento;
- (b) É proibida a entrada com trajes de banho ou roupas não apropriadas.
- (c) É proibida a utilização de bicicletas, skates e patinetes nas áreas dos campos de futebol.
- (d) É proibida a entrada com comida, bebida, cigarro, chicletes, bem como qualquer material que possa prejudicar estes espaços ou que traga riscos aos usuários.
- (e) Não serão permitidas atitudes ou práticas inoportunas que causem danos materiais ou físicos a outros frequentadores.
- (f) Os jogadores e expectadores que estiverem aguardando e/ou assistindo os jogos deverão permanecer do lado de fora da grade de proteção (alambrado) até o término do jogo.

Artigo 99º A Associação não disponibilizará árbitros para os jogos agendados.

Seção V - Das Quadras De Tênis

Artigo 100º As quadras de tênis, espaços reservados à prática esportiva do tênis de campo, destinam-se aos Associados e Possuidores de Imóveis do Residencial Três Vales.

Artigo 101º A organização das quadras de Tênis é de responsabilidade da Associação do Empreendimento Três Vales.

Artigo 102º Poderão fazer uso das quadras os Associados e Possuidores de Imóveis, desde que em dia com suas obrigações junto à Associação, e seus respectivos dependentes e convidados, mediante a apresentação de convite a ser retirado junto à Associação, limitado a três (3) convites por Associado ou Possuidor, por dia.

§1º A utilização por convidados está sujeita à reserva antecipada de pelo menos 01 (um)



dia de antecedência, devendo ser informado o nome dos jogadores convidados.

§2º Somente será permitida a presença de convidados acompanhados do Associado ou Possuidor.

§3º O Associado ou Possuidor é responsável pelos atos de seus convidados.

Artigo 103º O cadastro de professores particulares deverá ser feito junto à Associação.

Artigo 104º O tempo máximo de reserva da quadra de tênis será de 01 (uma) hora.

§1º Caso não existam reservas posteriores, o Associado ou Possuidor poderá, ao término de seu horário, permanecer na quadra.

§2º É vedada a reserva simultânea de mais de uma quadra pelo mesmo Associado ou Possuidor.

Artigo 105º Se por qualquer motivo, o Associado ou Possuidor não iniciar o uso da quadra em até 20 (vinte) minutos após o horário da reserva, a quadra será automaticamente considerada livre.

Artigo 106º Em caso de impossibilidade de jogo diante de uma reserva efetuada, deverá ser feito o cancelamento desta reserva em até 01 (uma) hora antes do início do jogo.

Artigo 107º Os usuários das Quadras de Tênis deverão observar as seguintes regras:

- (a) É obrigatório o uso de trajes esportivos e equipamentos adequados;
- (b) É proibida a utilização das quadras por usuários sem camisa ou em trajes de banho, e com tênis com ranhuras ou garras que possam danificar as quadras;
- (c) É proibido jogar papéis, vidros, latas ou qualquer objeto na quadra, assim como praticar atos contrários à higiene;
- (d) Os usuários devem utilizar linguagem adequada durante os jogos e prezar pelo silêncio durante o jogo e ao redor das quadras;
- (e) Os usuários devem tomar os devidos cuidados no uso e preservação do saibro e da rede.
- (f) Os usuários devem respeitar as reservas e horários.

Artigo 108º A quadra poderá ser interditada por ordem da Associação quando o mau tempo assim o exigir ou no caso de realização de torneios, internos e externos, campeonatos ou treinamentos.



Artigo 109º Serão consideradas como conduta grave, sujeitas à aplicação de multa:

- (a) Submeter, intencionalmente, as redes, a quadra e outros equipamentos, a esforço ou golpes que possam causar ou causem danos;
- (b) Uso de linguagem inadequada, gritos e algazarra;
- (c) Não respeitar e/ou atender prontamente as solicitações dos funcionários quanto a interdições, suspensão de reserva e uso de traje adequado.

Seção VI - Do Pista de Pump Track

Artigo 110º Poderão fazer uso da Pista de *Pump Track* os Associados e Possuidores de Residencial Três vales, dependentes e visitantes, observado o seguinte:

- (a) Crianças menores de 10 anos de idade devem estar acompanhadas de um adulto responsável;
- (b) Não será permitida a entrada sem as vestimentas e acessórios adequados, de acordo com o esporte que será praticado;
- (c) Não será permitida a entrada com comida, bebida, cigarro, chicletes, como qualquer material que possa prejudicar o espaço ou que traga riscos aos usuários;
- (d) É proibido jogar papéis, vidros, latas ou quaisquer objetos na Pista de *Pump Track*, assim como praticar atos contrários à preservação da pista;
- (e) Não serão permitidas atitudes ou práticas inoportunas que causem danos materiais ou físicos a outros frequentadores.

Artigo 111º A Pista de *Pump Track* funcionará diariamente, desde o amanhecer até o pôr do sol.

Artigo 112º Para a realização de eventos na Pista de *Pump Track*, o Associado ou Possuidor deverá realizar a reserva junto à Associação, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias.

§1º A realização de eventos na Pista de *Pump Track* está sujeita ao pagamento de Taxa de Reserva no valor a ser estipulado pela Associação, que deverá ser pago no ato de entrega da ficha de reserva.

§2º Somente será permitida a presença de convidados que possuírem o nome na lista entregue à Associação no ato da reserva.

§3º O Associado ou Possuidor é responsável pelas atitudes e atos de seus convidados.

Artigo 113º Em dias chuvosos, salvo reserva prévia ou eventos marcados, a *Pista de Pump*



Track estará fechada.

Paragrafo Único. Caso o tempo impossibilite a prática do esporte ou evento agendado, fica a critério do Associado ou Possuidor sua utilização, sendo ressarcido do valor pago caso não utilize a pista e não realize o evento.

Artigo 114° A Associação não se responsabiliza pelos acidentes na Pista de *Pump Track*, em nenhuma circunstância ou evento, podendo, quando for o caso, acionar os responsáveis legais e/ou uma unidade de emergência para realizar o atendimento.

Seção VII - Da Horta Comunitária

Artigo 115° A Horta Comunitária tem o intuito de fornecer, além da prática de horticultura, lazer e produtos orgânicos de alta qualidade para consumo, promovendo atividades ambientais em família e valorizando o espírito comunitário na utilização do espaço disponibilizado para manutenção e plantio.

Artigo 116° Poderão fazer uso da Horta Comunitária os Associados, Possuidores de Imóveis do Residencial Três Vales e seus dependentes.

Artigo 117° A Horta Comunitária estará disponível para uso diariamente, desde o amanhecer até o pôr do sol.

Artigo 118° Os produtos e sementes cultivados na Horta Comunitária são para autoconsumo ou troca com outros Associados e Possuidores de Imóveis.

Artigo 119° Os Associados e/ou Possuidores do Residencial Três Vales poderão cultivar qualquer conjunto de produtos, como vegetais, ervas aromáticas ou medicinais, potenciando as consorciações dos produtos de acordo com os princípios da agricultura biológica.

Paragrafo Único. É proibido o cultivo de espécies vegetais legalmente proibidas, dadas as suas características estupefacientes, sujeitando-se o infrator à aplicação de Multa e, eventualmente, a Suspensão do acesso à Horta Comunitária.

Artigo 120° A responsabilidade pela manutenção periódica da Horta Comunitária será da Associação e daqueles interessados.

Artigo 121° É proibido deixar o lixo produzido no espaço da Horta Comunitária, sob pena de Advertência e, em caso de reincidência, multa e suspensão do acesso ao espaço.

Artigo 122° É proibido o uso de agrotóxicos no espaço da Horta Comunitária.



Artigo 123º Para a realização de eventos relacionados ao cultivo das hortaliças e manutenção da Horta Comunitária, o Associado ou Possuidor deverá realizar a reserva junto à Associação, com antecedência de pelo menos 03 (três) dias.

§1º A realização de eventos na Horta Comunitária está sujeita ao pagamento de Taxa de Reserva no valor a ser estipulado pela Associação, que deverá ser pago no ato de entrega da ficha de reserva.

§2º Somente será permitida a presença de convidados que possuírem o nome na lista entregue à Associação no ato da reserva.

§3º O Associado ou Possuidor é responsável pelas atitudes e atos de seus convidados.

Artigo 124º Para evitar o desperdício, os produtos cultivados em excesso na Horta Comunitária do Residencial Três Vales, poderão ser doados às comunidades e pessoas carentes, através da Associação.

Seção VIII - Do Espaço Ecumênico

Artigo 125º O Espaço Ecumênico é um espaço aberto, de valorização da cultura religiosa, de humanização da vida em comunidade e de exercício da pluralidade religiosa que tem como finalidade principal a realização de cultos, celebrações e atividades religiosas, respeitando todos os credos e crenças.

Paragrafo Único. É expressamente proibido desrespeitar quaisquer credos e crenças religiosas.

Artigo 126º Para desfrute do espaço Ecumênico, é obrigatório o uso de vestimentas adequadas.

Artigo 127º Para a realização de eventos religiosos no espaço Ecumênico, o Associado ou Possuidor deverá realizar a reserva junto à Associação, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias.

§1º A realização de eventos no Espaço Ecumênico está sujeita ao pagamento de Taxa de Reserva no valor a ser estipulado pela Associação, que deverá ser pago no ato de entrega da ficha de reserva.

§2º Somente será permitida a presença de convidados que possuírem o nome na lista entregue à Associação no ato da reserva.



§3º O Associado ou Possuidor é responsável pelas atitudes e atos de seus convidados.

Artigo 128º O tempo máximo de reserva do espaço Ecumênico será, em regra, de 4 (quatro) horas, incluindo a preparação do espaço e a realização do evento.

§1º A reserva por tempo superior a 4 (quatro) horas deverá ser solicitada à Associação e ficará sujeita a análise e aprovação.

§2º O responsável pela reserva deverá deixar o Espaço Ecumênico impreterivelmente no horário em que termina a reserva, não sendo admitidos atrasos sob qualquer pretexto, exceto em caso de agenda livre de reservas no dia em questão.

Artigo 129º Será permitida a contratação de prestadores de serviços para a realização de eventos religiosos no Espaço Ecumênico devendo o responsável, no ato da reserva, informar o nome da empresa e de seus respectivos colaboradores, observadas as regras de identificação e segurança adotadas pela Associação.

Artigo 130º Na ocorrência da hipótese no artigo anterior, o(s) associado(s)/morador(es) poderá (ão) sofrer sanções impostas pela Associação.

CAPÍTULO VI

DO USO DO ESPELHO D'ÁGUA DA LAGOA TRÊS VALES

Artigo 131º O uso do espelho d'água da Lagoa Três Vales para fins de esporte e lazer será limitado pelas normas do presente Regulamento e eventuais regulamentos complementares, com o objetivo de prover a segurança e o bem-estar das pessoas que venham a utilizá-lo e de assegurar a conservação de sua qualidade ambiental.

Paragrafo Único. A Associação é responsável pela implementação, gerenciamento e fiscalização da Lagoa Três Vales, cabendo a ela outorgar poderes às novas Associações e/ou clubes eventualmente criados.

Artigo 132º Visando a segurança das pessoas que venham a utilizar o espelho d'água da Lagoa Três Vales para prática de esporte e lazer, somente será permitida sua utilização durante o dia, desde o nascer até o pôr do sol.

Artigo 133º Somente serão permitidos no espelho d'água embarcações não motorizadas, como barcos a remo, caiaques, pranchas de *stand up paddle* dentre outros.

§1º As embarcações serão vistoriadas, anualmente, por técnicos habilitados e credenciados pela Associação, visando assegurar que estas se encontram em condições adequadas, de modo a minimizar os riscos de poluição das águas da Lagoa Três Vales.



§2º Caso qualquer embarcação seja retirada das dependências da Lagoa Três Vales, seu retorno estará condicionado a um período de quarentena de 40 (quarenta) dias.

§3º Os barcos a remo, cujo uso será permitido no espelho d'água da Lagoa Três Vales, serão do tipo baleeira, caiaque, canoa canadense, pedalinho, canoa havaiana e remo olímpico.

Artigo 134º É vedada qualquer tipo de atividade de pesca nas águas da Lagoa Três Vales, exceto em casos aprovados a critério da Associação.

Artigo 135º O espelho d'água da Lagoa Três Vales, se divide em seções demarcadas por sinalização náutica, através das boias apropriadas, podendo ser alteradas a critério da Associação.

Artigo 136º O acesso de pessoas e de qualquer embarcação ao espelho da Lagoa Três Vales, somente poderá ser feito a partir do Clube Náutico a ser implantado em seu entorno.

Paragrafo Único. O acesso ao espelho d'água por outras áreas de terreno no entorno da Lagoa Três Vales dependerá de prévia autorização da Associação, por escrito.

Artigo 137º Sem prejuízo de iniciativas semelhantes pela Associação, poderão ser organizados eventos pelo Clube Náutico a ser implantado no entorno da Lagoa Três Vales, desde que previamente agendados junto à Associação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Artigo 138º O descumprimento das disposições deste Regulamento e de eventuais normas criadas pela Associação acarretará a incidência das penalidades abaixo, que serão aplicadas em razão da natureza da falta, das circunstâncias e consequências dela decorrentes, em conformidade com os itens seguintes:

- (a) Advertência;
- (b) Suspensão;
- (c) Interdição;

§1º A pena de Advertência será aplicada na primeira ocorrência de qualquer infração a este Regulamento, ressalvado o disposto nos itens seguintes.

§2º A pena de Advertência será comunicada ao infrator por escrito, à vista da decisão tomada pela Associação.

§3º A pena de suspensão, limitada ao prazo máximo de 1 (um) ano, será aplicada ao infrator e/ou a seu dependente que:

- (a) Reincidir em infração punida com advertência;



- (b) Facilitar o uso do espelho d'água da Lagoa Três Vales por terceiros, que estejam com seu acesso negado pela Associação;
- (c) Praticar ato condenável ou comportamento inconveniente nas dependências da Lagoa Três Vales;
- (d) Praticar esportes proibidos por este Regulamento no espelho d'água da Lagoa Três Vales, ou fora das raias demarcadas, no caso das práticas esportivas permitidas;
- (e) Transgredir disposição estatutária ou regulamentar cuja gravidade ou consequência, a juízo da Associação, recomende a suspensão.

§4º A pena de suspensão aplicada, será precedida de processo oral, informal e sumário, durante o qual o infrator e/ou seus dependentes poderão ser suspensos preventivamente, por prazo de até 30 (trinta) dias, a ser descontado da pena que lhe for aplicável.

§5º Da pena de suspensão aplicada caberá recurso à Diretoria da Associação, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação, por escrito, ao infrator da decisão tomada pela Associação. No caso do infrator ser menor de 18 (dezoito) anos, a comunicação será feita ao seu responsável, a quem caberá apresentar seu recurso.

§6º A pena de interdição será aplicada ao infrator e/ou aos seus dependentes que reincidirem em infração punida com pena de suspensão.

Artigo 139º A reincidência por quem já tenha sido punido anteriormente será considerada, para os efeitos de aplicação de penalidades, como circunstância agravante.

Artigo 140º As penalidades discriminadas nesse capítulo serão anotadas nos respectivos cadastros dos infratores, junto à Associação.

Artigo 141º A implementação, gerenciamento e fiscalização dos termos e condições deste Regulamento ficará a cargo da Associação, entidade criada no âmbito do Empreendimento Três Vales, com o objetivo de organizar e disciplinar a ocupação e uso das suas áreas internas e comuns, bem como o uso do espelho d'água.

Artigo 142º Nenhuma atividade de comércio ou serviço poderá ser praticada no espelho d'água ou às margens da Lagoa Três Vales, senão com prévia autorização da Associação, por escrito, com determinação de período, horário de funcionamento e detalhamento das atividades a serem praticadas, das pessoas a serem empregadas e dos equipamentos a serem utilizados.

Artigo 143º A Associação não se responsabilizará por quaisquer acidentes ocorridos na utilização da Lagoa Três Vales ou pela utilização por menores de 18 (dezoito) anos, desacompanhados dos pais e/ou responsáveis legais.



CAPÍTULO VII

DO USO DO CLUBE SOCIAL E NÁUTICO

Artigo 144º Poderão fazer uso dos Clubes Social e Náutico os Associados, Possuidores de Imóveis do Residencial Três Vales, seus dependentes e eventuais convidados, desde que devidamente identificados na portaria do Residencial, cumprindo as regulamentações de controle de acesso e de uso dos Clubes.

Paragrafo Único. O Associado ou Possuidor é responsável pelas atitudes e atos de seus convidados.

Artigo 145º Os Associados ou Possuidores poderão trazer seus convidados mediante a compra de convite, no valor a ser estipulado pela Associação, sendo a validade do convite de 1 (um) dia.

§1º Somente serão permitidos 4 (quatro) convidados por Associado ou Possuidor, por dia.

§2º O convite para a piscina será válido para uso de outras dependências do Clube.

§3º Crianças com idade inferior a 05 anos não pagarão convite.

Artigo 146º O Clube não se responsabilizará por perdas, extravios ou danos de objetos pessoais.

Paragrafo Único. Os pertences encontrados permanecerão no clube.

Seção I – Do Uso das Piscinas

Artigo 147º Crianças menores de 10 (dez) anos deverão fazer uso exclusivo da piscina pequena, sempre acompanhadas dos pais ou responsáveis.

Artigo 148º O Clube deverá disponibilizar guarda-vidas.

Paragrafo Único. Os guarda-vidas terão autoridade para solicitar a retirada de usuários da piscina, quando detectarem risco iminente de raios/relâmpagos, outras condições e/ou atitudes inseguras.

Artigo 149º Serão disponibilizadas raia livres, para uso exclusivo da prática de natação.



§1º O tempo de sua utilização é de 1:00 hora.

§2º A capacidade máxima é de 4 (quatro) usuários por raia.

§3º O usuário da raia de uso exclusivo deve observar a idade mínima de 12 (doze) anos de idade.

§4º Aos finais de semana e feriados serão disponibilizadas raias para recreação, sem limite de usuários e tempo de permanência.

Artigo 150º Não é permitida a permanência de crianças ou adultos nas raias destinadas ou ocupadas para as aulas de natação e/ou hidroginástica.

Artigo 151º A quantidade de raias livres é determinada pela Associação, conforme grade de horários das atividades aquáticas.

Artigo 152º Os usuários do Clube poderão desfrutar de bebidas em todas as áreas, exceto dentro das piscinas, sendo que lanches e demais refeições somente serão permitidas nos locais apropriados, como a área de restaurante localizada no Clube.

Paragrafo Único. É proibido o uso de copos, taças e/ou quaisquer recipientes de vidro nas áreas das piscinas.

Artigo 153º Não será permitido nas dependências das piscinas do Clube:

- (a) Pular as grades ou cercamentos que isolem as piscinas;
- (b) O acesso de crianças com idade inferior a 10 (dez) anos na área das piscinas, desacompanhados dos pais ou responsável adulto;
- (c) Fazer algazaras, tomar atitudes ou praticar atos que venham a importunar ou causar danos físicos a outros frequentadores;
- (d) O uso de aparelhos sonoros, televisores, rádios e afins sem uso de fone de ouvido.
- (e) Entrar na área da piscina com sapatos ou trajes que não sejam traje de banho;
- (f) Pessoas com curativos, gaze, gesso, absorventes higiênicos, algodão ou terem aplicado sobre a pele substâncias oleosas, clareadores e protetor solar. Para este



último (protetor solar), solicitamos a colaboração dos usuários no sentido de utilizarem a ducha antes do banho de piscina;

- (g) Entrar com animais de qualquer espécie.
- (h)
- (i) Brincar com bolas, boias, salva-vidas, flutuadores, pés de pato ou apetrechos de tamanho incompatível ou que venham atrapalhar outros associados;
- (j) Permanência de crianças com fraldas dentro das piscinas, bem como trocar fraldas nas dependências das piscinas. Para isso, o clube disponibilizará um vestiário-família;
- (k) Utilizar pentes, escovas, cremes, xampus, barbeadores ou similares dentro da piscina;
- (l) Falta de educação e respeito aos demais usuário;
- (m) Jogar papéis ou quaisquer objetos nas piscinas, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza do recinto e a saúde dos usuários;
- (n) Utilizar qualquer recipiente de vidro, metal ou outro material que possa causar danos à integridade física dos usuários;
- (o) Entrar nas piscinas com indumentária de banho que tenham sido usadas para práticas esportivas como, futebol, tênis e outros exercícios;
- (p) Circulação de patins, patinetes, bicicletas, skates, carrinhos elétricos ou qualquer brinquedo que possa ocasionar problemas no local;
- (q) Utilizar a piscina fora do horário estipulado pela Associação.

Artigo 154° As piscinas poderão ser interditadas para limpeza geral ou reparos, ou quando a Associação julgar necessário, para qualquer outro fim;

Artigo 155° É proibido entrar na piscina sem a utilização prévia da ducha e lava-pés, com o objetivo de evitar choque térmico, queda brusca de pressão e desmaio, além de manter a higiene do local.



Artigo 156° É proibida a prática de jogos esportivos na piscina, como frescobol, peteca, bola water-polo ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários.

Seção II - Da Utilização da Sauna

Artigo 157° As saunas somente serão abertas, fechadas e postas a funcionar por pessoal devidamente autorizado e habilitado pela Associação, sendo vedado o manuseio das instalações por quaisquer outras pessoas.

Artigo 158° Menores de 18 (dezoito) anos não poderão fazer uso da sauna desacompanhados de seus pais ou responsável.

Artigo 159° Durante a permanência nas dependências das saunas será proibido:

- (a) Fumar;
- (b) Levar alimentos/bebidas;
- (c) Utilizar barbeador, depilador, lixa de pé, cortadores de unha, cuspir ou praticar qualquer ato contrário aos hábitos de higiene;
- (d) Fazer uso de sabonete, esfoliante, esponja, xampu, qualquer tipo de química, como descoloração e tintura para cabelo etc.
- (e) Utilizar trajes de passeio dentro das saunas;
- (f) Transitar nas dependências que não são exclusivas à área do banho, promover algazarras, atitudes indecorosas ou similares.

Artigo 160° Cada usuário deverá estar ciente de suas condições físicas e de saúde, de forma a fazer uso da sauna respeitando as orientações médicas.

Paragrafo Único. O usuário, que possuir doenças ou infecções que possam proliferar, serem transmitidas em ambiente úmido, ou contaminar demais usuários do ambiente, não deverão utilizar o sistema.

Seção III – Da Utilização da Academia



Artigo 161º Poderão fazer uso da academia de musculação os Associados, Possuidores de Imóveis e seus dependentes, com idade superior a 16 (dezesesseis) anos.

Artigo 162º O aluno deverá utilizar de forma adequada os equipamentos, seguindo as orientações dos instrutores da academia, sob pena de responder por quaisquer danos que venha ocasionar.

Paragrafo Único. O Clube não se responsabiliza por eventuais acidentes, lesões ou problemas decorrentes do uso da academia e de qualquer das suas instalações.

Artigo 163º Não será permitida a entrada de menores de 16 (dezesesseis) anos no ambiente da academia.

Artigo 164º Adolescentes com 14 (quatorze) anos completos, somente poderão realizar as atividades de alongamento, aquecimento, exercícios aeróbicos (bicicleta e/ou esteira) e exercícios físicos de resistência leve, sempre com a orientação e supervisão do Instrutor ou *Personal Trainer* e com autorização por escrito dos pais ou responsáveis.

Artigo 165º Não será permitido treinar sem camiseta, com sapatos de golfe, chuteiras, chinelos e/ou sandálias, calças ou bermudas jeans ou sarja, cintos, descalço ou com roupas não apropriadas, incluindo trajes de banho.

Artigo 166º Não é permitido retirar quaisquer equipamentos ou acessórios da academia para serem utilizados na parte externa.

Artigo 167º Os professores não poderão utilizar a academia para treinos pessoais.

Artigo 168º O aluno deverá respeitar o tempo máximo de utilização de exercícios aeróbicos de 30 (trinta) minutos nos horários de pico da academia, podendo repetir ou estender, caso não haja aluno na fila de espera.

Seção IV – Da Utilização do SPA

Artigo 169º Crianças e adolescentes menores de 16 (dezesesseis) anos não podem permanecer no SPA.

Artigo 170º Durante a permanência nas dependências do SPA, deverão ser observadas as seguintes regras:

- (a) Não será permitido o consumo de comidas e bebidas.



- (b) Não será permitido fumar.
- (c) Não será permitido a utilização de aparelhos de som de qualquer tipo.
- (d) Os usuários deverão utilizar um tom de voz baixo durante a utilização do espaço de SPA, com o intuito de não perturbar o relaxamento dos demais.
- (e) Na zona de tratamentos é obrigatório o uso de roupão e chinelos.

Artigo 171º Os usuários devem realizar as reservas de salas de tratamento com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Paragrafo Único. As marcações fora do período mínimo ficam sujeitas à disponibilidade de terapeutas e das instalações.

Artigo 172º Os clientes com marcações de tratamentos deverão comparecer com uma antecedência de 15 (quinze) minutos de forma a não atrasar o início do tratamento.

Paragrafo Único. Eventuais atrasos implicarão na redução proporcional do tempo do tratamento.

Artigo 173º Toda a informação fornecida pelo cliente relativamente à sua condição física é inteiramente confidencial e será tratada com a máxima discrição.

Seção V – Salão De Festas

Artigo 174º Na utilização das instalações e equipamentos do Salão de Festas, os usuários deverão observar as disposições estatutárias, regimentais e regulamentares, as determinações dos órgãos dirigentes do Clube e, acima de tudo, respeitar as normas do bom convívio e conduta social.

Artigo 175º A capacidade máxima do Salão de Festas é de 200 (duzentas) pessoas, incluídos os convidados e anfitriões.

Artigo 176º Eventos no Salão de Festas deverão ser previamente agendados, com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência, sujeitos à disponibilidade.

§1º Para a realização da reserva do Salão de Festas, o responsável deverá estar em dia com os compromissos financeiros junto à Associação.



§2º O responsável pela reserva deverá efetuar o pagamento da Taxa de Reserva no ato da entrega da solicitação, conforme estipulado pela Associação.

§3º No ato da reserva, deverá ser entregue lista contendo os nomes dos convidados e a lista de informações dos fornecedores e prestadores de serviços.

§4º Em caso da contratação de pessoal de apoio, como decoradores, garçons, segurança, animadores dentre outros, deverá ser especificado no Formulário de Reserva os dados da empresa e respectivos horários de permanência no Clube.

§5º O horário determinado para a realização do evento deverá ser cumprido de acordo com o Formulário de Solicitação, previamente preenchido e respeitando o Regulamento de Convivência relacionado ao sossego da comunidade.

Artigo 177º Os fornecedores e convidados não poderão circular pelas dependências externas do clube nas áreas das piscinas, SPA, vestiários, academia, entre outros, limitando-se ao espaço do salão de festas.

Artigo 178º Para a decoração do Salão de Festas deverão ser observadas as seguintes regras:

- (a) É proibido utilizar pregos, cola ou outro material que possa danificar as paredes, estruturas ou qualquer item do Salão de Festas.
- (b) É proibida a retirada de mobiliário de outros espaços do Empreendimento para utilização no Salão de Festas

Artigo 179º O responsável pela reserva responderá por eventuais danos às instalações, móveis, utensílios ou equipamentos.

Artigo 180º É proibida a entrada de armas brancas, de fogo ou de pressão, estilingues de qualquer espécie, bem como o uso de fogos de artifício na área do Clube.

Seção VI – Do Bar

Artigo 181º O Bar do Clube poderá servir bebidas, sanduíches, salgados e ainda pequenas refeições, a critério do seu arrendatário, obedecidas as regras do contrato de prestação de serviços, concessão ou de arrendamento.

Artigo 182º Não será permitido o uso do espaço do Bar para a realização de eventos e festas.



Seção VII - Do Restaurante

Artigo 183º O Restaurante destina-se a atender os usuários para a realização de refeições completas, obedecidas as regras do contrato de prestação de serviços.

Artigo 184º O espaço do Restaurante poderá ser utilizado para a realização de eventos e festas.

O Comprador declara sua anuência em relação ao Regulamento de Uso e Ocupação do Solo aplicável ao lote e às demais áreas do Loteamento Três Vales, o qual corresponde às restrições urbanísticas convencionais e supletivas à legislação pertinente a que faz referência o art.26, VII, da Lei Federal nº 6.766/1979.
